

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Кубанский государственный
аграрный университет им. И. Т. Трубилина»

**«СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ»**

Всероссийская научно-практическая конференция
(Краснодар, 24 апреля 2019)

СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ

Краснодар
2019

УДК 349.4
ББК 67.407
С 56

С 56 **Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений:** сб. ст. по материалам Всероссийской научно-практической конф. [электронный ресурс] / отв. за вып. А. С. Усенко. — Краснодар: КубГАУ, 2019. — 602 с.

Настоящий сборник включает научные работы участников Всероссийской научно-практической конференции «Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений», прошедшей 23.04.2019 в г. Краснодаре на базе Кубанского государственного аграрного университета им. И. Т. Трубилина. Учредителями конференции являются: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина». Полную ответственность за достоверность несут участники, их научные руководители и рецензенты. Все права защищены. При любом использовании материалов конференции ссылка обязательна.

УДК 349.4
ББК 67.407

© Коллектив авторов, 2019
© ООО «Эпомен»
© ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, 2019

Содержание

Акимова М. С., Бутко А. С.

Анализ и прогнозирование использования земель Кузнецкого района Пензенской области (стр. 22–29)

Артемова Е. А., Орлова Т. А.

Перспективы использования земель рекультивированного полигона ТКО Ленино Восточного Крыма (стр. 29–35)

Афанасьев П. В., Сёмочкин В. Н., Шаров П. И.

Деградация продуктивных угодий и причины неиспользования земель сельскохозяйственного назначения (стр. 35–46)

Ачмизова Ф. А., Жуков В. Д.

Оценка методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (стр. 46–53)

Баева О. А., Коломыцев А. А., Шуляков Д. Ю.

Проблемы устойчивого развития территорий на примере горных курортов Красная Поляна и «Роза Хутор» (стр. 53–63)

Бакуменко Н. С., Гагаринова Н. В., Жуков В. Д.

Обновленный порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков (стр. 63–71)

Барсукова Г. Н., Литра Е. Н.

Обоснование проведения комплексных кадастровых работ на территориях публичных образований (стр. 71–80)

Барсукова Г. Н., Разорёнова А. А.

Земельное рейдерство на рынке земель сельскохозяйственного назначения (стр. 80–86)

Барсукова Г. Н.

Концепция адаптивно-ландшафтной организации территории сельскохозяйственных предприятий в условиях современных земельных отношений (стр. 86–97)

Басиева Л. Ж., Пех А. А., Хугаева Л. М.

Особенности применения сведений государственного кадастра недвижимости при проведении индивидуальной кадастровой оценки земель в городском округе Владикавказ РСО — Алания (стр. 97–105)

Басиева Л. Ж., Пех А. А., Хугаева Л. М.

Территориальное планирование ст. Николаевской Дигорского района РСО — Алания (стр. 105–114)

Богданова А. М., Власов А. Г.

Историческая связь кадастрового учета и технической инвентаризации (стр. 114–121)

Борисов Е. А., Миронов Е. И.

Механизмы повышения экологической эффективности землеустройства (стр. 121–128)

Бугаев С. С.

Формирование кластера объектов рекреации и туризма в сельских территориях муниципального образования Мостовский район (стр. 129–139)

Буковский М. Е., Дюков С. А., Захаров Е. В., Патов А. М., Сазонов Ю. Ю.

Внедрение геоинформационных технологий в сферу градостроительства и управления земельными ресурсами для решения вопросов регулирования застройки в границах приаэродромных территорий (стр. 139–148)

Бухало Ю. А., Яроцкая Е. В.

Инновации в территориальном планировании (стр. 148–155)

Валикова Н. Н., Жуков В. Д., Лисуненко К. Э.

Кадастровая оценка земель в системе управления земельными ресурсами (стр. 155–161)

Варварова Л. С.

Территориальное планирование (стр. 161–167)

Власенко В. П., Шеуджен З. Р.

Анализ методов оценки качества почв для сельскохозяйственных целей (стр. 167–173)

Гагарина Н. В., Любицкая Е. В.

Покупка земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, посредством участия в торгах (стр. 173–182)

Генгерский И. А., Матвеева А. В.

Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель (стр. 182–190)

Говердовская М. Д., Коваль Д. А., Радчевский Н. М.

Динамика использования земель Краснодарского края (стр. 190–198)

Говердовская М. Д., Яроцкая Е. В.

Делимитация границ Краснодарской агломерации (стр. 199–206)

Горбова Д. А., Власов А. Г. (научный руководитель)

Постановка на кадастровый учет сооружений (стр. 206–211)

Гришко Л. А., Жуков В. Д.

Процедура проведения кадастровых работ при передаче земельного участка федеральной собственности в частную для много-

квартирной застройки (стр. 212–219)

Гудкова С. Л.

Реновация жилой застройки города Томска (стр. 219–226)

Гура Д. А., Марковский И. Г.

Устойчивое развитие городских территорий на основе применения технологии трехмерного лазерного сканирования (стр. 226–232)

Гура Д. А., Павлюкова А. П.

К вопросу о проблеме расположения границ земельного участка в пределах береговой полосы водного объекта (стр. 233–240)

Гура Д. А., Пиллошенко А. В.

Проблемы при образовании земельных участков в результате выдела в счет земельных долей (стр. 240–248)

Деревенец Д. К., Иванов А. С.

Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения (стр. 248–260)

Деревенец Д. К., Качан А. Д.

Региональные особенности урбанизации в России (стр. 260–268)

Деревенец Д. К., Полковникова Е. М., Сергеева Е. С.

Использование систем автоматизированного проектирования в землеустройстве (стр. 269–275)

Деревенец Д. К., Пушкарева Н. В.

Деятельность по осуществлению государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения (стр. 275–282)

Деревенец Д. К., Ясловецкая Е. А.

Ландшафтный подход к выделению водоохранной зоны реки Псекупс Горячключевского района Краснодарского края на основе геоинформационного картографирования (стр. 282–289)

Деревенец Д. К.

Организация сельскохозяйственного производства с учетом проектирования природных ландшафтов и агроландшафтов (стр. 289–297)

Джабраилова Б. С.

Задачи по увеличению площади используемых сельскохозяйственных угодий для обеспечения импортозамещения (стр. 297–306)

Филлчкина Т. С., Долматова О. Н.

Состояние и использование земель сельских территорий в Кормиловском муниципальном районе Омской области (стр. 306–315)

Жуков В. Д., Ручкина Г. И.

Разработка карты зон с особыми условиями использования территории линейных объектов инженерной инфраструктуры по Краснодарскому краю (стр. 315–323)

Жуков В. Д., Сидоренко М. В.

Земельная реформа в Российской Федерации и роль землеустроительной службы в ее реализации на Кубани (стр. 323–334)

Зайцева Я. В.

Анализ рынка земельных участков в г. Краснодаре (стр. 334–342)

Зеленская Н. В., Шер М. Л. (научный руководитель)

Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество (стр. 342–349)

Иванов А. С., Качан А. Д.

Деградация почв в Краснодарском крае (стр. 349–357)

Карнаух Е. С.

Предоставление земельных участков многодетным семьям в МО Абинского района (стр. 357–363)

Катылевская А. В., Перов А. Ю.

Изменение земельного фонда Краснодарского края в 2012–2018 гг. (стр. 364–369)

Кахрамонов Х. Ш., Овсянникова Т. Ю. (научный руководитель)

Информационное обеспечение инвестиционного проекта (на примере города Томска) (стр. 370–376)

Клименко К. В., Юнчик Ю. А.

Проблемы территориальной организации муниципальных образований в прибрежной зоне Черноморского района Республики Крым (стр. 376–384)

Ковалева А. В., Соколова И. В.

Сравнительный анализ современного программного обеспечения кадастрового инженера (стр. 384–394)

Коваленко Е. В., Яроцкая Е. В.

Зонирование в системе управления земельными ресурсами на примере территории Краснодарского края (стр. 395–403)

Козлов В. В., Ноженко Т. В., Рыжкова Е. С.

Организация и рациональное использование земель лесничества на территории Омской области (стр. 403–412)

Козырев А. А., Шумаева К. В.

Автоматизация подготовительного этапа проведения кадастровой оценки земель методом сегментирования объектов в Quantum GIS (стр. 412–420)

Лысенко А. А., Колодная М. И.

Подготовка проекта изменений, вносимых в методические указания о государственной кадастровой оценке (стр. 421–428)

Косарев Н. С., Опицак Д. И., Середович С. В.

К вопросу о необходимости метрологического обеспечения малобюджетной ГНСС-аппаратуры при выполнении кадастровых работ (стр. 428–435)

Куадже Е. Ч., Осенняя А. А., Хушт Н. И.

Анализ данных кадастровой оценки земель населенных пунктов Краснодарского края за 2018 год на примере города Краснодара (стр. 435–446)

Лисуненко К. Э., Перов А. Ю.

Территориальное развитие г. Екатеринодара от основания до революции 1920 года (стр. 446–452)

Любичкая Е. В., Яроцкая Е. В.

Предоставление многодетным семьям земельных участков в собственность бесплатно на территории Краснодарского края (стр. 453–463)

Малютина М. А., Матвеева А. В.

Пересечение границ земельного участка и объекта капитального строительства в Едином государственном реестре недвижимости (стр. 464–471)

Матвеева А. В., Науменко Н. О.

Ликвидация категорий земель: проблемы и перспективы (стр. 471–481)

Матвеева А. В., Сергиенко Е. А.

Учет земель сельскохозяйственного назначения в России: проблемы и перспективы (стр. 481–488)

Матвеева А. В., Хатхоху Э. А.

Влияние земельной реформы 1990 г. на структуру земельного фонда Российской Федерации (стр. 488–496)

Можная Е. В., Юрченко К. А.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (стр. 496–501)

Монахов О. В., Орлова Т. А.

Устойчивое развитие сельских территорий на примере Песчановского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым (стр. 502–509)

Натах Р. Б., Яроцкая Е. В.

Зарубежный опыт территориального планирования (стр. 510–515)

Никонов А. Г.

Задачи улучшения мелиоративного состояния сельскохозяйственных угодий в условиях Северо-Запада (стр. 515–522)

Новикова И. И., Панко Т. Г.

Совершенствование методов и процедур управления государственным имуществом субъектов РФ (стр. 523–530)

Олейник Е. Б.

Анализ и прогнозирование динамики численности населения г. Владивостока (стр. 530–536)

Партуренко М. Р., Яроцкая Е. В. (научный руководитель)
Необходимость введения 3D-кадастра в государственный кадастровый учет (стр. 536–542)

Старостина А. Г., Салагор И. Р.
Особенности землеустройства и управления территориями в Италии (стр. 542–549)

Соколова И. В., Тарасова Е. М.
Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае (стр. 550–558)

Тарбаев В. А., Ткачев А. А.
Перспективные методы определения стоимости земельно-имущественных комплексов муниципального уровня (стр. 558–565)

Филобок Е. С., Яроцкая Е. В.
Современные проблемы состояния лесных полос в Краснодарском крае (стр. 565–571)

Цораева Э. Н.
Предоставление земельных участков под газопровод в МО Териюкский район (стр. 572–578)

Шевченко А. А.
Выделение земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для последующей реализации на торгах (стр. 578–585)

Юрченко К. А.
Проблемы и перспективы использования сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации (стр. 586–592)

Ярыш С. С.

Особенности сопровождения инвестиционных проектов на примере инвестиционных площадок Муниципального образования город-курорт Геленджик (стр. 593–601)

Table of Contents

Akimova M. S., Butko A. S.

Analysis and Forecasting of the Use of Lands of the Kuznetsk District of Penza Oblast (pp. 22–29)

Artemova Ye. A., Orlova T. A.

Prospects for the Use of Lands of the Recultivated Landfill of Lenino, Eastern Crimea (pp. 29–35)

Afanasyev P. V., Semochkin V. N., Sharov P. I.

Degradation of Productive Lands and the Reasons for Non-Use of Agricultural Land (pp. 35–46)

Achmizova F. A., Zhukov V. D.

Assessment of Cadastral Valuation Techniques for Agricultural Land (pp. 46–53)

Bayeva O. A., Kolomytsev A. A., Shulyakov D. Yu.

Problems of Sustainable Development of Territories on the Example of the Mountain Resorts of Krasnaya Polyana and Rosa Khutor (pp. 53–63)

Bakumenko N. S., Gagarinova N. V., Zhukov V. D.

The Updated Procedure of State Cadastral Valuation (pp. 63–71)

Barsukova G. N., Litra Ye. N.

Justification of the Complex Cadastral Work in the Territories of Public Entities (pp. 71–80)

Barsukova G. N., Razorenova A. A.

Land Rading on the Market of Agricultural Lands (pp. 80–86)

Barsukova G. N.

The Concept of Adaptive Landscape Organization of the Territory of Agricultural Enterprises Under Conditions of Modern Land

Relations (pp. 86–97)

Basiyeva L. Z., Pekh A. A., Khugayeva L. M.

Features of the Use of Information From the State Real Estate Cadastre When Conducting an Individual Cadastral Assessment of Land in the Urban District of Vladikavkaz, RNO-Alania (pp. 97–105)

Basiyeva L. Z., Pekh A. A., Khugayeva L. M.

Territorial Planning of Nikolayevskaya, Digorskiy District, RNO-Alania (pp. 105–114)

Bogdanova A. M., Vlasov A. G.

The Historical Connection of Cadastre and Technical Inventory (pp. 114–121)

Borisov Ye. A., Mironov Ye. I.

Mechanisms of Improving the Ecological Efficiency of Land Management (pp. 121–128)

Bugaev S. S.

Formation of a Cluster of Objects of Recreation and Tourism in Rural Areas of Mostovskiy District, Krasnodar Krai (pp. 129–139)

Bukovskiy M. Ye., Dyukov S. A., Zakharov Ye. V., Patov A. M., Sazonov Yu. Yu.

Introduction of Geoinformation Technologies in the Area of Urban Development and Management of Land Resources to Solve the Issues of Regulating the Development in the Borders of Airodromal Territories (pp. 139–148)

Bukhalo Yu. A., Yarotskaya Ye. V.

Innovations in Territorial Planning (pp. 148–155)

Valikova N. N., Zhukov V. D., Lisunencko K. E.

Cadastral Valuation of Land in the Land Management System (pp. 155–161)

Varvarova L. S.

Area Planning (pp. 161–167)

Vlasenko V P., Sheudzhen Z. R.

Analysis of the Methods for Assessing the Quality of Soils for Agricultural Objectives (pp. 167–173)

Gagarinova N. V., Lyubitskaya Ye. V.

Purchase of land plots in state and municipal ownership through participation in tenders (pp. 173–182)

Gengerskiy I. A., Matveyeva A. V.

Legal Regulation of the Cadastral Valuation of Land (pp. 182–190)

Goverdovskaya M. D., Koval D. A., Radchevskiy N. M.

Dynamics of Land Use in Krasnodar Krai (pp. 190–198)

Goverdovskaya M. D., Yarotskaya Ye. V.

Delimitation of the Borders of the Krasnodar Agglomeration (pp. 199–206)

Gorbova D. A., Vlasov A. G.

Procedure for Cadastral Registration of Buildings (pp. 206–211)

Grishko L. A., Zhukov V. D.

The Procedure for Cadastral Works When Transferring Federal Land to Private Ownership for Multi-Family Buildings (pp. 212–219)

Gudkova S. L.

Renovation of Residential Development of Tomsk (pp. 219–226)

Gura D. A., Markovskiy I. G.

Sustainable Development of Urban Territories Based on the Application of 3D Laser Scanning Technology (pp. 226–232)

Gura D. A., Pavlyukova A. P.

On the Issue of the Location of Land Boundaries within the Coastal Strip of a Water Body (pp. 233–240)

Gura D. A., Pilyushenko A. V.

Problems in the Formation of Land Plots as a Result of Allocated Land Shares (pp. 240–248)

Derevenets D. K., Ivanov A. S.

Problems of Rational Use of Agricultural Land (pp. 248–260)

Derevenets D. K., Kachan A. D.

Regional Features of Urbanization in Russia (pp. 260–268)

Derevenets D. K., Polkovnikova Ye. M., Sergeyeva Ye. S.

The Use of Computer-Aided Design in Land Management (pp. 269–275)

Derevenets D. K., Pushkareva N. V.

Activities on the Implementation of the State Land Supervision on Agricultural Lands (pp. 275–282)

Derevenets D. K., Yaslovetskaya Ye. A.

Landscape Approach to the Allocation of the Water Protection Zone of the River Psekups Goryacheklyuchevskiy District of Krasnodar Krai on the Basis of Geoinformation Mapping (pp. 282–289)

Derevenets D. K.

Organization of Agricultural Production with the Design of Natural Landscapes and Agricultural Landscapes (pp. 289–297)

Dzhabrailova B. S.

Objectives to Increase the Area of Agricultural Land Used to Ensure Import Substitution (pp. 297–306)

Filichkina T. S., Dolmatova O. N.

The State and Use of Land in Rural Areas in the Kormilovskiy Municipal District, Omsk Oblast (pp. 306–315)

Zhukov V. D., Ruchkina G. I.

The Development of Maps of Zones With Special Conditions of Use of the Territory of Linear Objects of Engineering Infrastructure in Krasnodar Krai (pp. 315–323)

Zhukov V. D., Sidorenko M. V.

Land Reform in the Russian Federation and the Role of Land-building Service in Its Realization in Kuban (pp. 323–334)

Zaytseva Ya. V.

Market Analysis of Land Plots in Krasnodar (pp. 334–342)

Zelenskaya N. V., Sher M. L. (research advisor)

Problems of State Registration of Rights to Real Estate (pp. 342–349)

Ivanov A. S., Kachan A. D.

Soil Degradation in Krasnodar Krai (pp. 349–357)

Karnaukh Ye. S.

Provision of Land Plots to Large Families in Abinskiy District (pp. 357–363)

Katylevskaya A. V., Perov A. Yu.

Changes in the Land Fund of Krasnodar Krai in 2012–2018 (pp. 364–369)

Kakhramonov K. S., Ovsyannikova T. Yu. (research advisor)

Information Support of the Investment Project (on the Example of Tomsk) (pp. 370–376)

Klimenko K. V., Yunchik Yu. A.

Problems of Territorial Organization of Municipalities in the Coastal Zone of the Chornomorskiy District of the Republic of Crimea (pp. 376–384)

Kovaleva A. V., Sokolova I. V.

Comparative Analysis of Modern Software of the Cadastral Engineer (pp. 384–394)

Kovalenko Ye. V., Yarotskaya Ye. V.

Zoning in the System of Land Development on the Example of the Territory of Krasnodar Krai (pp. 395–403)

Kozlov V. V., Nozhenko T. V., Ryzhkova Ye. S.

Limitation and Rational Use of Lands of Forestry in the Territory of Omsk Oblast (pp. 403–412)

Kozyrev A. A., Shumayeva K. V.

Automation of the Preparatory Stage of Carrying Out of Cadastral Valuation of Land Method of Segmenting Objects in Quantum GIS (pp. 412–420)

Kolodnaya M. I., Lysenko A. A.

Preparation of the Project of Changes to Be Included in the Methodical Indications of the State Cadastre Assessment (pp. 421–428)

Kosarev N. S., Onishchak D. I., Seredovich S. V.

On the Need of Metrological Support of the Low-cost Gnss-receivers for Cadastral Works (pp. 428–435)

Kuadzhe Ye. C., Osennyaya A. V., Khusht N. I.

Data Analysis of Cadastral Assessment for the Lands of Settlements in Krasnodar Krai for 2018 by the Example of Krasnodar (pp. 435–446)

Lisunenko K. E., Perov A. Yu.

Territorial Development of Yekaterinodar From Its Foundation Until the Revolution of 1920 (pp. 446–452)

Lyubitskaya Ye. V., Yarotskaya Ye. V.

Providing of Land Plots for Large Families in Property for Free on the Territory of Krasnodar Krai (pp. 453–463)

Malyutina M. A., Matveyeva A. V.

The Intersection of the Boundaries of the Land Plot and Capital Construction Object in the Unified State Register of Real Estate (pp. 464–471)

Matveyeva A. V., Naumenko N. O.

The Elimination of Categories of Land: Problems and Prospects (pp. 471–481)

Matveyeva A. V., Sergiyenko Ye. A.

Accounting of Agricultural Land in Russia: Problems and Prospects (pp. 481–488)

Matveyeva A. V., Khatkhokhu E. A.

The Impact of the Land Reform of 1990 to the Structure the Land Fund of the Russian Federation (pp. 488–496)

Mozhnaya Ye. V., Yurchenko K. A.

Determination of Cadastral Value of Real Estate Objects (pp. 496–501)

Monakhov O. V., Orlova T. A.

Sustainable Development of Rural Territories on the Example of Peschanovskiy Rural Council, Bakhchisaray District, Republic of

Crimea (pp. 502–509)

Natakh R. B., Yarotskaya Ye. V.

Foreign Experience of Territorial Planning (pp. 510–515)

Nikonov A. G.

The Tasks of Improving the Ameliorative State of Agricultural Land in the North-West (pp. 515–522)

Novikova I. I., Panko T. G.

Improving the Methods and Procedures of Managing the Government Property of Subjects of the Russian Federation (pp. 523–530)

Oleynik E. B.

Analysis and Prediction of Population Dynamics in Vladivostok (pp. 530–536)

Parpureenko M. R., Yarotskaya Ye. V. (research advisor)

The Need for the Introduction of the 3D Cadastre Into the State System of Cadastral Accounting (pp. 536–542)

Starostina A. G., Salagor I. R.

Features of Land Management and Territory Management in Italy (pp. 542–549)

Sokolova I. V., Tarasova Ye. M.

Determination of Cadastral Value of Agricultural Land in Krasnodar Krai (pp. 550–558)

Tarbayev V. A., Tkachev A. A.

Perspective Methods for Determining the Cost of Land and Property Complexes of the Municipal Level (pp. 558–565)

Filobok Ye. S., Yarotskaya Ye. V.

Modern Problems of the Status of Forest Belts in Krasnodar Krai (pp. 565–571)

Tsorayeva E. N.

Providing Land Plots for Gas Pipelines in Temryukskiy District (pp. 572–578)

Shevchenko A. A.

Allocation of Land Plots From the State Land and Municipal Property for Subsequent Sale at Auction (pp. 578–585)

Yurchenko K. A.

Problems and Prospects of Using Agricultural Property in the Russian Federation (pp. 586–592)

Yarysh S. S.

Features of Support of Investment Projects on the Example of Investment Sites of the Municipal Formation Gelendzhik Resort Town (pp. 593–601)

УДК/UDC 332.3

Анализ и прогнозирование использования земель Кузнецкого района Пензенской области

Акимова Мария Сергеевна, кандидат экономических наук,
доцент кафедры кадастра недвижимости и права

Бутко Анна Сергеевна, магистрант факультета управления
территориями

Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства

г. Пенза, Россия

Аннотация

Ослабление роли государства в вопросах мониторинга, прогнозирования и планирования рационального использования земельных ресурсов способствует возникновению негативных последствий в землепользовании, связанных с сокращением продуктивных угодий, увеличением неиспользуемых земель, росту нарушений в области перераспределения и изъятия земельных участков при передаче земель под объекты капитального строительства и т. п. Сегодня многие российские ученые рассматривают вопросы проблем управления территориальным развитием. Это обусловлено как объективно существующими недостатками системы планирования и управления развитием территорий, так и растущим вниманием органов власти к данным проблемам, в частности через ряд нормативно-правовых документов в сфере градостроительства, стратегического планирования, прогнозирования социально-экономического развития и инвестиционного климата муниципальных районов. В статье представлены анализ и прогнозирование использования земельных ресурсов Кузнецкого района Пензенской области, а также охарактеризована необходимость их рационального использования.

Ключевые слова: анализ, прогнозирование, рациональное использование земельных ресурсов, земля, численности населения.

Analysis and Forecasting of the Use of Lands of the Kuznetsk District of Penza Oblast

Akimova Maryia Sergeevna

Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Cadastre of Real Estate and Law

Butko Anna Sergeevna

student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Penza State University of Architecture and Construction
Penza, Russia

Abstract

Weakening of the state's role in monitoring, forecasting and planning land use management contributes to negative land use effects associated with the reduction of productive land, increasing unused land, increasing violations in the area of redistribution and withdrawal of land plots etc. Today, many Russian scientists are considering issues of territorial development management. This is due both to objectively existing deficiencies in the system of planning and managing the development of territories, and to the growing attention of the authorities to these problems, in particular through a number of regulatory documents in the field of urban planning, strategic planning, forecasting socio-economic development and the investment climate of municipal districts. The article presents an analysis and forecasting of the use of land resources of the Kuznetsk District of Penza Oblast, and also describes the need for their rational use.

Key words: analysis, forecasting, rational use of land resources, land, population size.

Рациональное использование земельных ресурсов требует основательного изучения имеющихся земель. Для создания эффективной системы использования земельных ресурсов необходимы применение новых принципов, методов управления, например мониторинг, анализ и прогнозирование использования земель [1].

Сегодня планирование и прогнозирование становится весьма важной функцией управления. Под прогнозированием использования земельных ресурсов понимают вероятное суждение о возможном состоянии изучаемого объекта в будущем, а также о сроках и путях достижения определенных целей и результатов. Прогнозирование использования земельных ресурсов представляет собой предплановую предпроектную стадию выполнения земельно-кадастровых работ [3].

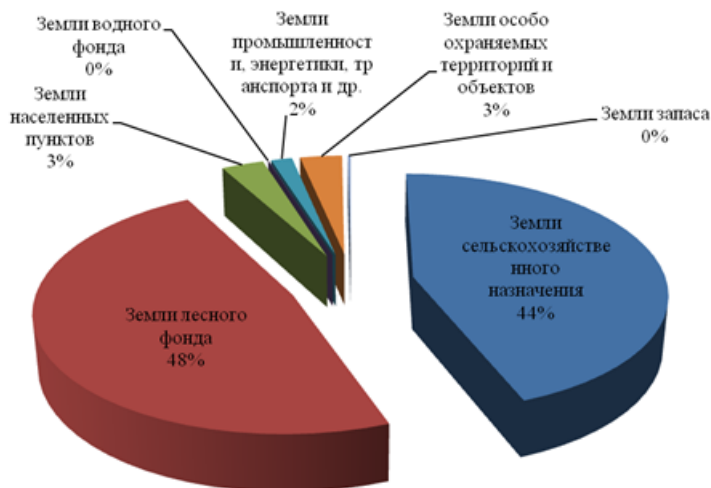
Мониторинг, анализ и прогнозирование использования земельных ресурсов Кузнецкого района Пензенской области является основой для выполнения работ по выявлению возможных направлений развития территории на перспективу в целях улучшения не только местной, но и региональной экономики, социального положения района с минимальным причинением вреда окружающей среде и природным ресурсам.

Грамотное использование земельных ресурсов является одним из главных инструментов оптимального развития территории района. Состав и структура земельного фонда непосредственно влияет на современное состояние использования земель. На примере Кузнецкого района рассмотрим современное использование земельных ресурсов.

Общая площадь в административных границах района составляет 207 113,1 га. Освоенность территории района в сельскохозяйственном отношении высокая. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 91 512,3 га, или 44% территории, в том числе 67 571,4 га пашни (распаханность территории составляет 78,7%). В 2017 году из общей площади территории района 44,2% занимают земли сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов, находящихся в ведении сельских

администраций, составляют 6 420,4 га, или 3,1%, земли лесного фонда занимают 99 054,8 га, или 47,8% (рис. 1).

Рисунок 1. Распределение земельного фонда Кузнецкого района по категориям земель (2017 г.)



Сельское хозяйство составляет основу экономики Кузнецкого района. Развитие малых форм хозяйствования является важным источником удовлетворения потребности населения в продуктах питания. На территории Кузнецкого района Пензенской области осуществляют деятельность 46 кооперативов и 59 крестьянских (фермерских) хозяйств. Ведением ЛПХ занимаются 12 527 семей [4, 5].

При анализе территорий планируемого строительства объектов местного значения в соответствии со схемой территориального планирования Кузнецкого района было выявлено, что зоны общественно-делового назначения, промышленного и коммунально-складского назначения, транспортно-логистического назначения, малоэтажной и индивидуальной жилой застройки находятся вне границ населенных пунктов на землях сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности территории, прилегающие к населенному пункту, служат резервом для его развития и расширения. В связи с этим данную территорию можно включить в его состав. В условиях стабильного роста количества населения процесс дальнейшей урбанизации населенных пунктов неизбежен, но зачастую анализ демографической ситуации в сельских поселениях показывает обратную картину. Прогнозирование использования земельных ресурсов в районе зависит от определения прогнозной численности населения (табл. 1).

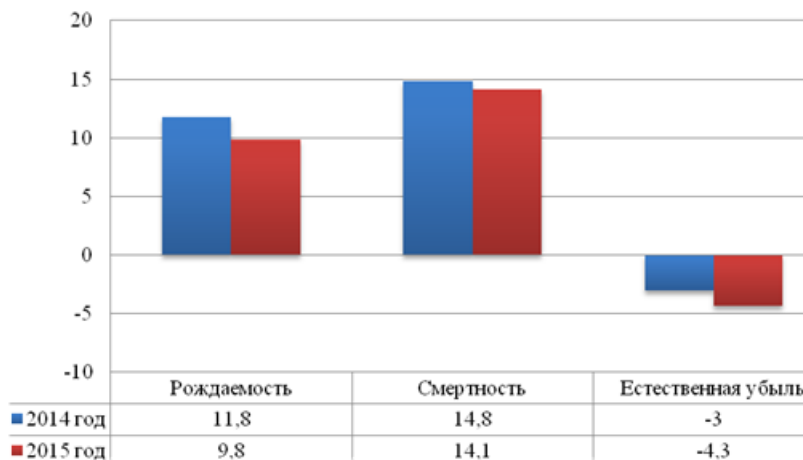
Таблица 1. Демографический паспорт Кузнецкого района

Демографические показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Численность на начало года, тыс. человек	40,9	38,1	37,9	37,7	37,6	37,50	37,6
Рождаемость, на 1000 населения	11,3	11,9	12,1	11,9	12,2	11,8	9,8
Смертность, на 1000 населения	15,0	16,1	15,6	15,1	14,6	14,8	14,1
Естественная убыль, на 1000 населения	-4,0	-4,0	-4,9	-3,1	-2,6	-3,0	-4,3
Браки, на 1000 нас.	н/д	н/д	н/д	н/д	229	214	147
Разводы, на 1000 нас.	н/д	н/д	н/д	н/д	112	129	101

Из таблицы видно, что демографическая ситуация в Кузнецком районе за последние семь лет нестабильна. Так, на начало 2017 года численность постоянного населения составила 37 608 человек, что на 114 больше, чем в 2016 году. Как и во

все остальные годы, на сельское население приходилось более половины всего населения — 82 %, численность женщин превалировала над численностью мужчин и составила в 2017 году 53% (рис. 2).

Рисунок 2. Естественное движение населения Кузнецкого района, чел. на 1000 населения



Прогнозирование численности населения оказывает влияние на масштабы и степень хозяйственной освоенности территории. Прогнозная численность населения зависит от рождаемости, смертности, его структуры, масштабов и интенсивности миграционных процессов. Прогноз численности населения учитывает: качественные характеристики населения, возрастную структуру населения, профессионально-квалификационный состав населения [2].

В настоящее время большинство территорий России в целом и Пензенской области в частности характеризуются низкими значениями естественного прироста (суженным типом воспроизводства) населения. Расчет численности населения можно определить по формуле:

$$S_t = S_0 * \left(1 + \frac{K_{ob.pr}}{1000}\right)t$$

где S_t — численность населения на начало планируемого периода; S_0 — исходная численность населения; $K_{ob,pr}$ — коэффициент общего прироста населения в предшествующем периоде; t — число лет, на которое прогнозируется расчет.

Прогноз численности населения на 5, 10, 15 лет представлен в таблице 2.

Таблица 2. Прогноз численности населения г. Кузнецк и Кузнецкого района

Наименование	Фактическая численность населения, тыс. чел	Прогнозная численность населения, тыс. чел		
		5 лет	10 лет	15 лет
Кузнецкий район	37,608	35,018	32,983	30,947
г. Кузнецк	85,231	83,386	80,833	78,279

Выполнив прогноз демографической ситуации на ближайшее время, можно сделать вывод, что существуют проблемы в районе, характеризующиеся преобладанием естественной убыли, что является наиболее значимым фактором, сдерживающим развитие территории района в средне- и долгосрочной перспективе. Проанализировав прогнозную численность населения на перспективу, мы выявили убыль населения за 5 лет на 2590 чел., за 10 лет — на 4625 чел. и за 15 лет — на 6661 чел. Для улучшения данной ситуации необходимо решить следующие задачи:

- изучение спроса и предложения на рабочую силу;
- создание новых рабочих мест в сфере экономики и малом бизнесе;
- реализация крупных инвестиционных проектов на территории района;
- активизация работы по проведению ярмарок вакансий, переqualификации и переобучение кадров.

Проанализировав ситуацию по развитию территории Кузнецкого района, можно сделать вывод, что идет тенденция на уменьшение площади сельскохозяйственных земель. Вслед-

ствие реализации схемы территориального планирования площадь земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда уменьшится на более чем 700 га, земель населенных пунктов станет больше на 514 га, площадь земель промышленности и иного специального назначения увеличится на 259 га.

Таким образом, отрицательная тенденция сокращения земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда при реализации предлагаемых в схеме территориального планирования Кузнецкого района мероприятий сохранится.

Список литературы

1. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов и др. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006. 448 с.
2. Медков В. М. Демография: учебное пособие / В. М. Медков. Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. 448 с.
3. Пафнутова Е. Г. Прогнозирование использования земельных ресурсов: сборник научных трудов. М.: ГУЗ, 2002. С. 282-286.
4. Схема территориального планирования Кузнецкого района Пензенской области: в 2 т. Т. 1. Положения о территориальном планировании. Пенза, 2011. 38 с. // URL: <http://rkuzn.pnzreg.ru>.
5. Схема территориального планирования Кузнецкого района Пензенской области: в 2 т. Т. 2. Материалы по обоснованию схемы территориального планирования. Пенза, 2011. 162 с. // URL: <http://rkuzn.pnzreg.ru>.

УДК/UDC 332.7

Перспективы использования земель рекультивированного полигона ТКО Ленино Восточного Крыма

Артемова Екатерина Андреевна, студентка факультета
землеустройства и геодезии

Орлова Татьяна Александровна, кандидат технических наук,
доцент кафедры землеустройства и кадастра

Академия биоресурсов и природопользования Крымского
федерального университета им. В. И. Вернадского
г. Симферополь, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрены варианты перспективного использования земельного участка полигона твердых коммунальных отходов пгт. Ленино Ленинского района Республики Крым после рекультивации. Проанализирована ситуационная схема расположения земельного участка полигона, а также схема градостроительных и природных условий местности, на которых выделены зоны планировочных ограничений по природным условиям. Предложено наиболее перспективное направление использования земельного участка после рекультивации полигона — природоохранное, которое представляет собой создание зеленых массивов лесонасаждений после проведения соответствующих мероприятий на земельном участке полигона ТКО. Данное направление рекультивации позволит решить земельные и экологические проблемы Республики Крым, связанные с загрязнением окружающей среды коммунальными отходами и продуктами их разложения.

Ключевые слова: полигоны твердых коммунальных отходов, рекультивация нарушенных земель, природоохранное направление рекультивации, земельные и экологические проблемы Республики Крым.

Prospects for the Use of Lands of the Recultivated Landfill of Lenino, Eastern Crimea

Artemova Yekaterina Andreyevna

student of the Faculty of Land Management and Geodesy

Orlova Tatyana Aleksandrovna

Candidate of Technical Sciences, assistant professor of the Department
of Land Management and Cadastre

Academy of Biological Resources and Environmental Management,
Crimean Federal University
Simferopol, Russia

Abstract

This article describes the options for the future use of the land plot of municipal solid waste landfill of the urban settlement Lenino, Leninsky District, Republic of Crimea after recultivation. The situational layout of the land plot of the landfill and the layout of town-planning and natural conditions of the area have been analyzed. The most promising direction of land use after landfill recultivation. This is environmental protection, which includes creation of green areas of afforestation after carrying out relevant activities on the land plot of the municipal soil waste landfill. This direction of remediation will allow to solve land and environmental problems of the Republic of Crimea, which is associated with environmental pollution by municipal waste and their decomposition products.

Key words: landfills for municipal solid waste, reclamation of disturbed lands, environmental protection recultivation, land and environmental problems of the Republic of Crimea.

Рекультивация нарушенных земель представляет собой комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народно-хозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды в соответствии с интересами общества [1].

Полигоны твердых коммунальных отходов относятся к нарушенным землям. Рекультивация, как правило, проводится по окончании стабилизации полигона — процесса уплотнения свалочного грунта и достижения им постоянного устойчивого состояния. Этот процесс длится два года [2]. Рекультивация выполняется с целью ликвидации неблагоприятного воздействия объекта на экологическую ситуацию района.

Целью исследования является изучение вариантов перспективного использования земельного участка полигона твердых коммунальных отходов (далее ТКО) пгт. Ленино, Ленинского района, Республики Крым после рекультивации. Объектом исследования является территория существующего полигона ТКО Ленино.

Результаты исследований. Полигон расположен в 850 м северо-восточнее пгт. Ленино, в 46 км к северо-восточнее от г. Феодосии. Полигон предназначен для изоляции и захоронения твердых бытовых отходов IV–V классов опасности в течение пяти лет. Площадь существующего полигона — 8,0 га [3].

В границах земельного участка, отведенного под полигон, отсутствуют жилые дома, особо охраняемые природные территории, рекреационные, лечебно-оздоровительные и курортные зоны, а так же иные зоны с особыми условиями использования территории.

Расстояние до ближайшей жилой застройки составляет 850 м. Общая площадь земельного участка в границах отвода — 12,62 га [3] (рис. 1).

Рисунок 1. Ситуационная схема расположения участка полигона ТКО



Относительно существующей застройки земельный участок расположен следующим образом:

- с северной стороны к полигону примыкают сельскохозяйственные угодья;
- с южной стороны — неудобья, неиспользуемые земли.

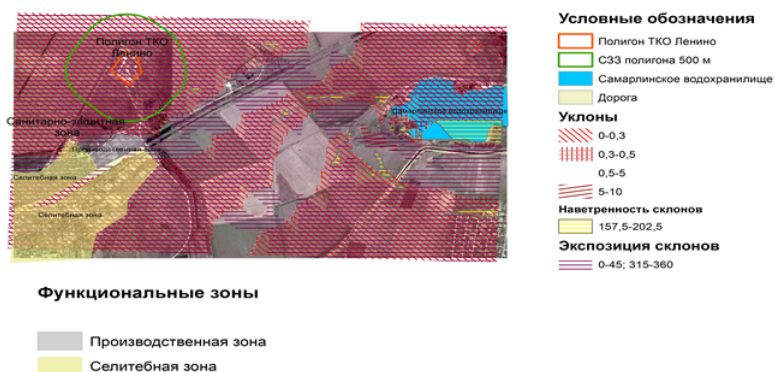
- с западной стороны — сельскохозяйственные угодья;
- с восточной стороны — неудобья, неиспользуемые земли;

На ситуационной схеме можно увидеть, что восточная часть полигона расположена ориентировочно на расстоянии 800 м от береговой линии Самарлинского водохранилища. Целевое назначение водохранилища — водоснабжение населенных пунктов. В настоящее время используется для водоснабжения г. Щелкино и прилегающих сел Мысовое, Семеновка и Калиновка.

В соответствии с п. 3.2 СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» размер нормативной СЗЗ от границ полигона ТКО до границы жилой застройки должен составлять не менее 500 м [4].

Для анализа градостроительных и природных условий местности нами была разработана карта зон планировочных ограничений, на которой выделены функциональные зоны на фоне дифференциации природных особенностей территории — уклонов рельефа, экспозиции и наветренности склонов (рис. 2).

Рисунок 2. Карта зон планировочных ограничений по природным условиям территории



Анализ графических материалов показывает, что полигон ТКО Ленино расположен неблагоприятно по экспозиции склонов и по уклонам местности, что требует проведения специальных мероприятий по планировке с существенным изменением рельефа.

Рельеф изменяют путем его вертикальной планировки, которая связана с земляными работами, т. е. перемещением грунта с участков выемки на участки насыпи. При больших объемах земляных работ стоимость строительства значительно возрастает. Поэтому следует стремиться по возможности сокращать объемы земляных работ и наиболее рационально использовать существующий рельеф местности [5].

Территория пгт. Ленино степная, с высоким проявлением дефляции и развитием эрозионных процессов, естественный кустарниково-древесный ярус и искусственные лесонасаждения отсутствуют, в связи с чем наиболее перспективным направлением рекультивации может служить природоохранное, которое представляет собой создание зеленых массивов лесонасаждений после проведения соответствующих мероприятий на земельном участке полигона ТКО.

Биологическая рекультивации полигона продолжается, как правило, от двух до четырех лет, и предполагает проведение агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, основными из которых являются подготовка почвы под целевое использование, посадка растений и уход за лесонасаждениями, благоустройство территории [6].

Эти мероприятия позволят защитить от загрязнения атмосферу, почвы, поверхностные и грунтовые воды, а также исключить распространение грызунов, насекомых и болезнетворных микроорганизмов, характерных для мест захоронения отходов.

Вывод. Рекультивация объектов размещения отходов является решением земельных и экологических проблем Республики Крым, связанных с загрязнением окружающей среды коммунальными отходами и продуктами их разложения.

Список литературы

1. ГОСТ 17.5.1.01-83 «Охрана природы. Рекультивация земель. Термины и определения» // URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200006606> (дата обращения: 10.03.2019).
2. Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов // URL: https://www.waste.ru/uploads/library/instr_poligon_1996.pdf (дата обращения: 10.03.2019).
3. Реконструкция существующего полигона ТБО (ТКО) «Ленино» Ленинского района Республики Крым в современный объект размещения ТБО (ТКО) с увеличением емкости, последующим закрытием и рекультивацией // URL: https://lenino.rk.gov.ru/file/rekonstruktsiya_suschestvuyuschego_poligona_tbo_1.pdf (дата обращения: 12.03.2019).
4. СП 2.1.7.1038-01 Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов // URL: <http://docs.cntd.ru/document/901789953> (дата обращения: 12.03.2019).
5. Рельеф и его градостроительная оценка // URL: <https://lektsii.org/5-10986.html> (дата обращения: 13.03.2019).
6. Рекультивация земель при различных видах работ // URL: https://www.profiz.ru/eeco/3_2013/rekultivacija (дата обращения: 13.03.2019).

УДК/UDC 332.332

Деградация продуктивных угодий и причины неиспользования земель сельскохозяйственного назначения

Афанасьев Пётр Владимирович, аспирант кафедры землеустройства
Сёмочкин Виталий Николаевич, кандидат экономических наук,
профессор кафедры землеустройства
Шаров Павел Ильич, магистрант кафедры землеустройства

Государственный университет по землеустройству
г. Москва, Россия

Аннотация

В представленной статье рассматриваются проблемы неиспользуемых земель и возможности их вовлечения в сельскохозяйственный оборот. Структурные изменения земельных отношений 90-х гг. стали предпосылкой развития проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. В условиях постоянного недофинансирования землеустроительные мероприятия по консолидации земельных долей в земельные массивы для организации реально действующих форм хозяйствования постепенно прекращались. Как следствие, значительные площади сельскохозяйственных угодий перестали использоваться в сельскохозяйственном производстве. Кроме того, отмечалась возрастающая деградация земель. Признаки проявления этого процесса определялись не столько естественными изменениями природного состояния земель, а скорее экономическими, отражающими невозможность использования продуктивных угодий или нерациональное их использование. Данные тенденции наблюдаются и в настоящее время. Решение сложившихся проблем заключается в разработке комплекса целенаправленных мероприятий по вовлечению в сельскохозяйственный оборот заброшенных и неиспользуемых сельскохозяйственных угодий.

Ключевые слова: деградация земель, неиспользуемые земли, причины неиспользования, земельные доли, освоение неиспользуемых земель.

Degradation of Productive Lands and the Reasons for Non-Use of Agricultural Land

Afanasyev Petr Vladimirovich, post-graduate student of the Department of Land Management

Semochkin Vitaliy Nikolayevich, Candidate of Economics, professor of the Department of Land Management

Sharov Pavel Ilyich, student in the master's programme of the Department of Land Management

State University of Land Use Planning
Moscow, Russia

Abstract

The article is centered on the issues of unused land and the possibility of their involvement in agricultural use. Structural changes of land relations of the 90s have become a prerequisite for the development of problems of rational use of agricultural land. In the conditions of constant underfinancing of land management activities for the consolidation of land shares in land for the organization of real forms of management gradually ceased. As a result, large areas of agricultural land stopped to be used in agricultural production. In addition, land degradation and signs of its manifestation were determined not so much by natural changes in the natural state of the land, but rather by economic, reflecting the inability to use productive land or their irrational use. These trends are still observed. The solution to these problems is consisted in the development of a set of targeted measures to involve abandoned and unused agricultural land in the agricultural turnover.

Key words: land degradation, unused land, causes of non-use, land shares, development of unused land.

Реформирование российской экономики обусловило существенному преобразованию системы сельскохозяйственного землепользования. Так, начиная с 1990 г. посредством, как правило, перераспределения земель сельскохозяйственного назначения осуществлялся переход от государственной формы собственности на землю к другим формам.

Земли сельскохозяйственного назначения — это одна из категорий земельного фонда РФ. К данной категории земель относятся плодородные земли, имеющие приоритет в использовании и подлежащие особой охране. В соответствии с положениями Распоряжения Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р земля является средством производства в сельском хозяйстве [1].

Поэтому на современном этапе развития земельных отношений в России проблема рационального использования земель сельскохозяйственного назначения становится актуальной.

Сложившееся землепользование земель сельскохозяйственного назначения не имеет четкого баланса по составу угодий, отсутствует единая организация и правовая основа. Так, до сих пор не была проведена на основе консолидации земельных долей организация территорий сельскохозяйственных организаций. Большие территории сельскохозяйственных угодий не используются по своему целевому назначению, происходит их зарастание мелколесьем и кустарником.

Согласно статистическим данным Росреестра, в состав неиспользуемых сельскохозяйственных угодий входят:

- организации, прекратившие существование в связи с банкротством, но по которым вопрос о прекращении прав на землю не решен;
- земли сельскохозяйственных организаций, которые юридически не ликвидированы, но фактически не осуществляют финансово-хозяйственную деятельность;
- неиспользуемый фонд перераспределения земель;
- невостребованные земельные доли.

Значительные площади продуктивных угодий в виде земельных долей числятся за гражданами, не примкнувшими к какому-либо предприятию и не оформившими документы на участок, в основном они не обрабатываются. По данным Росреестра, на 1 января 2018 г. таких земель в Российской Федерации 29 млн га. На наш взгляд, таких земель значительно больше, а для точного определения их площади и культур технического состояния, необходимо специальные землеустроительные изыскания по проведению инвентаризации земель.

В течение последних 25 лет происходит процесс вывода из сельскохозяйственного производства значительных площадей сельскохозяйственных угодий. Чтобы остановить этот процесс, нужно разработать комплекс целенаправленных мероприятий по вовлечению в сельскохозяйственный оборот заброшенных и неиспользуемых сельскохозяйственных угодий. Первым шагом в решении этой проблемы является изучение и анализ причин и процесса деградации продуктивных угодий, выявле-

ния признаков неиспользования и видового состава неиспользуемых земель, их классификация по направлению перспективного использования.

Распространенность приватизации совхозных и колхозных земель обусловила масштабное запущение сельскохозяйственных угодий, их масштабному выведению из хозяйственного оборота и превращению ранее обрабатываемых полей в зарастающие лесом и бурьяном массивы.

Разрушив существующее коллективное советское землепользование, а вместе с ним кардинально изменив существовавший уклад жизни на селе в начале 1990-х годов, государство оставило вновь появившихся субъектов землепользования наедине с не сложившимися рыночными условиями, в которых большинство хозяйствующих субъектов не смогли функционировать, а земля, переданная в долевую собственность, в большинстве случаев оказалась никому не нужной, так как гражданам передавалась в собственность доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, а сам земельный участок не выделялся и не имел местоположения. К сожалению, вследствие прекращения в конце 90-х годов прошлого века финансирования, начатых государством и незаконченных им земельных преобразований, землеустроительные мероприятия по консолидации земельных долей в земельные массивы, для организации реально действующих форм хозяйствования были прекращены, они не проводятся и сейчас.

Массовый выдел земельных участков в счет земельной доли начался после принятия Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ [2]. Он проводился стихийно, без необходимого землеустроительного обеспечения и привел к появлению большого количества пространственных недостатков сельского землепользования. Особенно это характерно для многих хозяйств нечерноземной зоны страны. Пик выдела земельных участков в счет земельных долей приходится на 2008 год, однако в связи с экономическим кризисом активность владельцев земельных долей пошла на убыль. На сегодняшний день часть пра-

вообладателей земельных долей выделили земельные участки в счет земельных долей, но большая их часть не может этого сделать, что привело и приводит к массовому неиспользованию неразграниченной общей долевой собственности, земли этой собственности деградируют (зарастание, заболачивание, снижение плодородия). Все это говорит о необходимости остановить негативные процессы и определить направления, способы и методы возвращения заброшенных земель в хозяйственный оборот. Следует также отметить, что не менее важной является проблема вовлечения в сельскохозяйственный оборот земельных участков невостребованных долей. Поправки, внесенные в ст. 12.1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) позволяют органам местного самоуправления в судебном порядке изымать невостребованные земельные доли, признавать на них недействительным право собственности, выделять земельные участки и предоставлять их существующим сельскохозяйственным предприятиям, а также другим эффективным землепользованиям. Эти земли, согласно законодательству, также следует отнести к неиспользуемым, в большинстве случаев они имеют низкое качество и заросли лесом и кустарником. Однако и эти земельные участки (изъятые и оставшиеся в составе общей долевой собственности) не востребованы, т. к. по отношению к землепользованию эффективного сельского товаропроизводителя они находятся удаленно, либо чересполосно, либо имеют низкое качественное состояние. Поэтому выявление причин неиспользования является важной основой определения возможностей и направлений дальнейшего использования такого рода земельных участков.

Значительная площадь сельскохозяйственных угодий не используется по следующим причинам:

1. Отсутствие необходимых финансовых средств правообладателей на приобретение почвообрабатывающей сельскохозяйственной техники, посевного и посадочного материала, удобрений, средств защиты растений от вредителей и болезней, строительство ферм, хра-

нилищ, складов, покупку технологических средств и оборудования и др.

2. Отсутствие адекватной сложившимся земельным отношениям системы земельного законодательства и нормативно-правовых актов, регулирующих использование земли и ее оборот.
3. Отсутствие механизма реализации государственных принципов планирования и организации использования земель всех категорий и в первую очередь земель сельскохозяйственного назначения. Речь идет о землеустройстве, которое во все времена эффективно исполняло эту функцию через функционирование землеустроительной службы и проектных институтов по землеустройству (в настоящий момент их нет).

Изложенные проблемы являются следствием необоснованно резкого перехода к частной собственности на землю и общим кризисом в экономике страны в начале 90-х годов прошлого века. Неуправляемая модель современного землепользования в силу названных причин и приводит к массовому неиспользованию продуктивных угодий. Кроме этого, следует отметить и нерегулируемые действия ряда бизнесменов, которые в силу чисто спекулятивных интересов, выкупили за бесценок земельные паи и выделили земельные участки преимущественно в пригородных хозяйствах, где земли имеют потенциально наиболее высокую коммерческую привлекательность для их последующей перепродажи.

К сожалению, существующее законодательство предоставляет правовую возможность собственнику на протяжении практически полных трех лет не использовать выкупленную землю, а по истечении третьего года формального правообладания земельным участком переоформить через договор купли-продажи или дарения право собственности на кого-то из своих родственников или близких знакомых, пролонгировав таким образом на последующий (очередной) трехлетний период законную возможность продолжения «планово-целевого» неиспользования земельного участка. В этих условиях у надзорно-

контрольных органов применить юридические санкции, побуждающие собственника земли к фактическому целевому использованию земельного участка, не было, поскольку отсутствовали формальные признаки нарушения указанного законодательного требования.

Это стало причиной появления нового специального Федерального закона от 3 июля 2016 года № 354-ФЗ [3]. Главные нововведения решают процессуальные вопросы изъятия земель сельскохозяйственного назначения. По нашему мнению, данное постановление не решит проблему неиспользования продуктивных угодий, т.е. оно не опирается на анализ причин неиспользования и не рассматривает направление и возможные способы вовлечения в хозяйственный оборот таких земель.

В настоящее время в качестве условий, определяющих ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения, рассматриваются признаки неиспользования земельных участков без учета особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством, в субъектах Российской Федерации и критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [4]. Однако указанные «признаки» и «критерии» не могут быть основой для определения возможностей вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемые земли. Для этого необходимо проведение глубоких исследований процесса их деградации, определения специальных возможностей вовлечения конкретных неиспользуемых земельных участков в технологический процесс использования продуктивных угодий сельскохозяйственной организации с учетом ее экономических и пространственных условий.

Выявление неиспользуемых земель и вовлечение их в хозяйственный оборот является государственной задачей. Об этом свидетельствует Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 1 декабря 2016 г., где говорится: «В развитии сельского хозяйства многое зависит от регионов. Считаю, что нужно дать им больше самостоятельности в определении приорите-

тов использования федеральных субсидий на поддержку АПК, а сам их объем связать с увеличением пашни, повышением урожайности, других качественных показателей эффективности производства, тем самым, создав стимул для ввода в оборот простаивающих сельхозземель и внедрения передовых агротехнологий» [5].

Современный этап организации использования земель сельскохозяйственного назначения требует более четкого определения термина «неиспользуемые земли», определения их видовой принадлежности и классификации по направленности приоритетного использования в перспективе.

На наш взгляд, под неиспользуемыми землями следует понимать такие земли, на которых антропогенные и (или) природные процессы приводят к деградации земли, т. е. к устойчивым изменениям, вызывающим снижение почвенного плодородия, ухудшение пространственных и других характеристик, уменьшающих потребительские свойства земли.

Для того чтобы остановить названные негативные процессы, необходимо выявить причины их возникновения, область их распространения, признаки видového проявления и на этой основе определить целесообразность их ввода в сельскохозяйственный оборот [6].

Наличие неиспользуемых земель объясняется комплексом различных экономических, природных и социальных причин:

- природные и антропогенные процессы деградации земель, развитие негативных процессов, приводящих к критическому снижению плодородия земель и невозможности их использования по назначению;
- отсутствие финансовых и технических возможностей для поддержания и восстановления плодородия почв;
- раздел единого земельно-имущественного комплекса на земельные и имущественные доли в результате реорганизации коллективных хозяйств, прекращение деятельности ряда сельскохозяйственных предприятий и перевод земель в фонд перераспределения;

- наличие значительного количества невостребованных земельных долей, занимающих площадь 13,1 млн га, что во многом обуславливает величину общей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения;
- выдел земельных долей с последующим нецелевым использованием;
- практика передачи земельных долей в краткосрочную аренду, не стимулирующую арендатора на принятие мер по поддержанию плодородия почв;
- нецелевое использование сельскохозяйственных земель, связанное с их захлаплением, нарушенностью, загрязнением и другими деструктивными процессами;
- миграция сельского населения, приводящая к увеличению брошенных сельских населенных пунктов и зарастанию земель древесно-кустарниковой растительностью;
- концентрация производства за счет интенсификации технологий и естественное выбытие малопродуктивных земель.

Наиболее важными видовыми признаками неиспользования земель, на наш взгляд, является признак хозяйственного использования (рис. 1), что позволило сформулировать причины его проявления.

Рисунок 1. Виды неиспользуемых земель по признаку хозяйственного использования



Разграничение неиспользуемых земель по признакам хозяйственного использования позволяет целенаправленно, в каждом конкретном случае, определять не только причины неиспользования, но и планировать приоритетное направление и очередность освоения таких земельных участков.

Список литературы

1. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 годы: Распоряжение Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р // Кодекс. URL: <http://docs.cntd.ru/document/902334110>.

2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или при использовании

с нарушением законодательства Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 № 354-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2012 № 369 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 01.12.2016 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Сёмочкин В. Н., Афанасьев П. В., Анисимова М. Е. Территориальные особенности организации рационального землепользования в условиях освоения неиспользуемых земель // Московский экономический журнал. 2019. № 1. URL: <http://qje.su/nauki-ozemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-1-2019-15>.

УДК/UDC 332.64

Оценка методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Ачмизова Фатима Аслановна, студентка землеустроительного факультета

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.

Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

Государственная кадастровая оценка земель сельхозназначения имеет в России большую историю. Миссия кадастровой оценки заключалась в том, чтобы создать соизмеримость результатов производства, зависящие от качества земель. Поэтому при разработке методик кадастровой оценки разрабатывались различные методологии, которые направлялись на выявление в первую очередь рентного дохода. В Российской Федерации было проведено уже три тура

государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, которые проводилась в соответствии с утвержденными методическими указаниями. В методологии каждого тура имелись как плюсы, так и минусы, что послужило утверждению новых методических указаний, которые будут применяться в четвертом туре. Кадастровая оценка земель является необходимой частью единого кадастра. Развитие кадастровой оценки необходимо для получения среднего показателя, который будет характеризовать качество и различие земель сельхозназначения.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, методические указания, удельный показатель кадастровой стоимости.

Assessment of Cadastral Valuation Techniques for Agricultural Land

Achmizova Fatima Aslanovna, student of the Faculty of Land Management

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The state cadastral valuation of agricultural land has a long history in Russia. The mission of the cadastral valuation was to create a commensurability of production results, depending on the quality of the land. Therefore, in the development of cadastral valuation techniques, various methodologies were developed that were aimed at identifying primarily rental income. In the Russian Federation, three rounds of the state cadastral valuation of agricultural lands were carried out in accordance with the approved guidelines. In the methodology of each round there were both pluses and minuses, which served to approve new guidelines that will be applied in the fourth round. Cadastral valuation of land is a necessary part of a single cadastre. The development of cadastral valuation is necessary to obtain an average indicator that will characterize the quality and difference of agricultural land.

Key words: cadastral valuation, agricultural land, cadastral value, guidelines, specific indicator of cadastral value.

На сегодняшний день проблема совершенствования методик, определяющих кадастровую стоимость объектов недвижимости актуальна, так как возникает множество спорных вопросов по результатам указанных работ.

Очень важно определение наиболее достоверной кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кадастровая стоимость одна из главных характеристик объекта, так как кадастровая стоимость используется:

- в формировании налоговой базы [1];
- для рационального использования участков приватизаций, распределений и перераспределений;
- при определении рыночной стоимости при совершении сделок купли-продажи, инвестиций в земельный участок и передачи в аренду [2].

До сегодняшних дней уже проведено три тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. Первый тур был проведен в 2001 году. Согласно методикам этого тура, основой для определения кадастровой стоимости земель, являлось плодородие почв земель сельскохозяйственного назначения. Большим плюсом являлось то, что методика и технология государственно кадастровой оценки земель была единой. Кадастровую оценку проводили специалисты, которые были обучены и умели владеть информацией о почвенных исследованиях.

Второй тур проведен в 2006–2007 гг. по утвержденным Минэкономразвития в 2005 году Методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [3]. Второй тур сохранил методику и технологию кадастровой оценки из первого тура. Достоверность кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель зависела от достоверных сведений по плодородию почв.

Отрицательно сказалось на достоверности то, что был установлен конкурсный отбор исполнителей, где одним из основных критериев была наименьшая заявленная стоимость выполнения работ, что значительно сказалось на объективности оценки [4].

Третий тур был проведен в 2011–2015 гг. по методическим указаниям, утвержденным Минэкономразвитием России в 2010 г. [5]. Данная методика содержала указания по проведению земельно-оценочных действий, которые привели к ухудшению качества оценки. Недостатками данной методики послужили:

- формальное определение нормативной урожайности культур;
- субъективные показатели отношения величин содержания гумуса в пахотном слое к мощности гумусового горизонта и содержанию физической глины;
- применение эталонного показателя по плодородию почвы на территории России, что значительно снизило плодородие почв;
- применяемые коэффициенты негативных свойств почв не имели четкого обоснования;
- для показателей уровня плодородия и пригодности почвы применялся зерновой эквивалент, он рассчитывался по единой, везде одинаковой целостности и экономических условиях использования земель [6].

Методика, применяемая ранее, утвержденная приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 4 июля 2005 г. № 145, выглядела более объективно и была приближена к фактической, в ней подробнее рассчитывались коэффициенты, зависящие от производительности и плодородия почв [7].

Покажем несовершенство кадастровой оценки сельскохозяйственных земель по методике 2010 г. на примере двух районов Краснодарского края: Динского и Каневского. Динский район располагается на Кубанской равнине, в юго-степной зоне края. Рельеф района представляет собой пологоволнистую равнину с общим уклоном в сторону реки Кубань. Большую часть района занимают черноземы выщелоченные и лугово-

черноземные слабогумусные почвы мощностью 1–1,5 м. Каневской район находится на Азово-Кубанской равнине, климат умеренно континентальный, а в почвенном покрове преобладают в основном черноземы обыкновенные мало — и слабогумусные сверхмощные (82,5% всех земель района). Природные условия у двух районов примерно одинаковы, но в Динском районе широко распространено переувлажнение и подтопление земель сельскохозяйственного назначения, которые оказывают неблагоприятное воздействие на сельскохозяйственное производство, однако, несмотря на это УПКС на 2015 год в Динском районе выше, чем в Каневском.

Таблица 1. Удельные показатели кадастровой стоимости за 2015 год

Наименование муниципального района (городского округа)	Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения					
	I	II	III	IV	V	VI
Динской район	15,75	18,07	35,49	10,54	–	1,92
Каневской район	14,42	16,88	29,82	8,92	–	1,92

Следующий тур государственной кадастровой оценки будет осуществлен в период с 2017–2020 гг., в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 года № 237-ФЗ [8], по Приказу Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 [9]. Так, государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения будет проведена в 2019 году.

При определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с методическими указаниями [10], будет учитываться влияние природных факторов и плодородие почвы. Качественные характеристики почвенного слоя относятся к основным, определяющим качество плодородия почвы, факторам.

Отметим, что оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашню, будет производиться посредством использования метода капитализации земельной ренты, который будет рассчитываться по формуле:

$$\text{ПЗР} = \text{ВД} - \text{Звезд},$$

где ПЗР — показатель земельной ренты, руб./га;

ВД — валовый доход, руб./га;

Звезд — затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции, руб./га.

Для определения нормативной урожайности сельскохозяйственных культур установлена следующая последовательность:

- 1) формируется перечень почвенных разностей площадь, которую они занимают;
- 2) формируется перечень культур, которые возможно выращивать на определенной площади в разрезе почвенных разностей;
- 3) определяется список культур и их чередование в разрезе почвенных разностей;
- 4) рассчитывается валовый доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур, как произведение ее нормативной урожайности на ожидаемую цену реализации этой культуры.

Ожидаемая цена сбыта каждой сельскохозяйственной культуры с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза определяется на основании среднегодовых рыночных цен реализации за последние 3–5 лет, предшествующих году определения кадастровой стоимости.

При определении для каждого севооборота величины затрат необходимо произвести расчет суммы произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, поделенная на общую площадь полей в севообороте.

При определении затрат также обязательно должно учитываться затраты, необходимые для поддержания плодородия почвы [10].

Таким образом, в последние годы к определению кадастровой стоимости стали относиться более серьезно. Новые методические указания рассматривают каждый объект, оценивая его фактическое использование с учетом особенностей характеристик объекта.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: утверждены приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 г. № 145 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Махт В. А., Рудин В. А., Осинцева Н. В. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения / В. А. Махт, В. А. Рудин, Н. В. Осинцева. Омск: Литера, 2016. 48 с.
5. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Жуков В. Д., Кузнецова А. С. Предложения по совершенствованию Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения от 20 сентября 2010 г. № 445 / В. Д. Жуков, А. С. Кузнецова // Научные исследования и разработки 2016: IX Международная научно-практическая конференция (Электронный ресурс)-М.: Олимп, 2016. С. 568–576.
7. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р., Сидоренко М. В. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен, М. В. Сидоренко // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. Материалы VIII Международной научно-практической кон-

ференции. В 2 частях / Под редакцией Овсянниковой Т. Ю. и И. Р. Сологор. 2018. С. 143–149.

8. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27 (Часть I). Ст. 4170.

9. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

10. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Министерства экономического развития РФ: от 12.05.2017 № 226 // Официальный сайт правовой и нормативно-технической документации. URL <http://docs.cntd.ru/document/456065252>.

УДК/UDC 551.435

Проблемы устойчивого развития территорий на примере горных курортов Красная Поляна и «Роза Хутор»

Баева Ольга Араратовна, преподаватель инженерно-технологического колледжа

Коломыцев Арсений Александрович, ассистент, кафедра кадастра и геоинженерии

Шуляков Дмитрий Юрьевич, кандидат географических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии

Кубанский государственный технологический университет
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В последнее десятилетие в горной части Краснодарского края активизировались строительство и реконструкция линейных и площадных (в том числе олимпийских) объектов со средними высотами 500–1500 м над уровнем моря, прежде не характерные для данного региона, что привело к возникновению ряда проблем связанных с устойчивым развитием курортных территорий. Авторы приходят к выводу, что построенные на курорте инженерные селезащитные и

селепропускные сооружения справляются со своими функциями частично и явно не рассчитаны на пропуск таких огромных селевых масс. Регулярный мониторинг, направленный на предотвращение селепроявлений, не проводится или проводится в недостаточных объемах, что препятствует достижению целей устойчивого развития территорий на горных курортах Красной Поляны и «Роза Хутор».

Ключевые слова: устойчивое развитие, горные территории, горные курорты, строительство, оползни, сели, склоновые процессы.

Problems of Sustainable Development of Territories on the Example of the Mountain Resorts of Krasnaya Polyana and Rosa Khutor

Bayeva Olga Araratovna, lecturer of Engineering and Technology College

Kolomytsev Arseniy Aleksandrovich, assistant, Department of Cadastre and Geoengineering

Shulyakov Dmitriy Yuryevich, Candidate of Geographical Sciences, assistant professor of the Department of Cadastre and Geoengineering

Kuban State Technological University
Krasnodar, Russia

Abstract

In the last decade, in the mountainous part of Krasnodar Krai, construction and reconstruction of linear and area facilities (including Olympic ones) with average altitudes of 500–1500 m above sea level, which were not typical for this region, has intensified, which has led to a number of problems associated with sustainable development resort areas. The authors come to the conclusion that the engineering, engineering and protection facilities built on the resort partially cope with their functions, and are clearly not designed to skip such huge mudflows. Regular monitoring aimed at preventing the emergence of villages is not carried out, or is not carried out in sufficient quantities, which impedes the achievement of the goals of sustainable development of territories in the mountain resorts of Krasnaya Polyana and Rosa Khutor.

Key words: sustainable development, mountain areas, mountain resorts, construction, landslides, mudflows, slope processes.

В периоды с 2009 по 2019 г. в горной части Краснодарского края наблюдается не характерный для данного региона рост реконструкции и строительства площадных и линейных (в т.ч. и олимпийских) объектов со средними высотами 500–1500 м над уровнем моря. Все это способствовало резкой активизации опасных геологических инженерных процессов.

Горные территории Краснодарского края относятся к региону с высоким риском проявления и повышения обусловленных техническими факторами активизации и природными процессами [1].

В свою очередь, проявление геологических процессов может привести к геоэкологическим (активизация в результате изменений ландшафтных и в естественном рельефе геологических процессов в процессе проведения строительства и при дальнейшей эксплуатации объектов; преобразование биологической составляющей природной среды под воздействием антропогенных факторов) и геоморфологическим последствиям (возникающая при проведении дальнейшей эксплуатации и строительства дорог динамика экзогенных процессов; геологические инженерные изменения и последствия, которые возникают в ландшафтах и естественном рельефе).

Все вышеперечисленные последствия в комплексе и каждый в отдельности препятствуют устойчивому развитию курортных территорий.

Отметим, что схожие геологические процессы либо их сочетание, которое может привести к негативным для природной среды последствиям, могут быть вызваны действующими геологическими агентами:

- катастрофическое преобразование естественных природных ландшафтов;
- нарушение привычных мест обитания животных;
- уничтожение или угнетение древесной и кустарниковой растительности.

При этом сели, как один из наиболее сложных экзогенных геологических процессов, интегрирующих действия других геологических процессов, выступают в качестве одного из самых

мощных геологических склоновых процессов, которые приводят к разрушению. Подобные геологические экзогенные процессы (эрозия, осыпь, обвал, оползень, выветривание) в геосистеме «сель» рассматривается в качестве элементарных процессов, доставляющих в русло водотока твердую составляющую и подготавливающую, а в ряде случаев и занимающую главное место в формировании жидкой составляющей [2].

По своему составу селевой поток — гетерогенная состоящая из жидкого и твердого компонентов система. В свою очередь, твердый элемент состоит из неоднородных в гранулометрическом отношении минеральных частиц.

Специфика образования потоков сели заключается в генетических особенностях очагов их зарождения. Зона затухания или разгрузки представляется в качестве конусов выноса, в которых осуществляется отложение твердого материала селевого потока.

По окончании основного этапа строительства на горных курортах «Роза Хутор» и «Роза Плато», активизировались и образовались водотоки, по которым регулярно сходят селевые потоки разрушительной мощности. Изучение разновременных данных космических территориальных снимков и детальное обследование территории «Роза Плато» в 2015–2018 гг. [3] позволили прийти к выводу, что появление очагов сели на территории «Роза Плато» вызвано неверными решениями проектировки, которые связаны со сведением поверхностного стока вод с «Роза Плато» на гипсометрических отметках 1 100–1 200 м над уровнем моря в ранее существовавшие денудационные воронки микроселевого характера (рис. 1, 2). Уничтожение леса и сведение растительности на высотах 1 100–1 200 м.

Рисунок 1. Селевой эрозионный врез или лоток на водотоке № 5 при впадении в р. Мзымта на отметке 630 м, май 2018 года (фото авторов)



Перенаправление поверхностного стока привело к повышенному поступлению воды в воронки (рис. 3) и спуску этих водных масс по руслам временных водотоков, при больших уклонах на гипсометрические отметки 600–630 м с огромной скоростью, что привело к возникновению селевых потоков большой мощности. Возникновение селевых потоков привело к образованию огромных селевых врезов (рис. 1) на склонах и выносу колювия непосредственно в русло р. Мзымта, что отрицательно сказывается на цвете и прозрачности воды, которая приобрела темно-серый цвет, сохраняющийся до низовьев.

Рисунок 2. Ликвидация последствий размыва склона водами поверхностного стока с «Роза Плато» на отметке 1300 м, май 2015 года (фото авторов)



На небольшой площади насчитывается до 8–12 (рис. 4) вновь образовавшихся очагов сели, которые преобразовывают своей разрушительной деятельностью, растительность, нарушают привычные места обитания наземных и водных животных, морфометрические данные водотоков приводятся ниже (табл. 1).

Рисунок 3. Выпуск вод поверхностного стока с «Роза Плато» в денудационные воронки, являющиеся очагами зарождения селей, спускающихся в русло р. Мзымта, май 2018 года (фото авторов)



Таблица 1. Морфометрические характеристики селевых водотоков №№ 1–8

№ Водотока	Протяженность водотока, м	Абсолютная отметка истока, м (б. с.)	Абсолютная отметка устья, м (б. с.)	Перепад высот, м
1	627	931	713	218
2	1060	1011	714	297
3	630	1022	660	362
4	621	1054	659	395
5	549	1075	659	416
6	520	1086	657	429
7	732	1027	640	487
8	712	1129	671	458

Рисунок 4. Схема селеопасных водотоков №№ 1–8, вынесенная на космический снимок территории «Роза Плато»



Уничтожение леса и сведение растительности на высотах 1100–1200 м., перенаправление поверхностного стока привело к повышенному поступлению воды в воронки и спуску этих водных масс по руслам временных водотоков, при больших уклонах на гипсометрические отметки 600–630 м с огромной скоростью, что привело к возникновению селевых потоков большой мощности, морфометрические характеристики которых приведены в таблице 1.

Образование потока сели вызвало образование больших врезов сели непосредственно на выносу и склону в русло р. Мзымта, что негативно сказывается как на прозрачности, так и цвете воды, сохранившей до низовьем темно серый цвет (рис. 6).

На небольшом участке насчитывается до 4–5 вновь образовавшихся селевых очагов, которые своей разрушительной де-

Рисунок 5. Конус выноса селя, сошедшего на дорогу № 23 горного курорта «Роза Хутор» в апреле — мае 2017 года (фото авторов)



ятельностью преобразовывают первичный рельеф, уничтожают растительность, нарушают привычные места обитания водных и наземных животных.

Мероприятия предотвращающие проявления и сход селей и мероприятия защищающие объекты от негативного воздействия уже развивающихся процессов включают следующие охранно-защитные мероприятия:

- организационно-хозяйственные;
- мелиоративные;
- инженерные [2].

К инженерным мероприятиям, применяемым на горном курорте «Роза Хутор» относится строительство на селеопасных участках инженерно-защитных сооружений, таких как селеза-

щитные тоннели, селепропускные лотки, селезащитные галереи (рис.6), подпорные стены и прочее.

Построенные инженерные селезащитные и селепропускные сооружения на горном курорте «Роза Хутор» частично справляются со своими функциями, и явно не рассчитаны на пропуск таких огромных селевых масс.

Рисунок 6. Селезащитная галерея на дороге № 23 и прорыв селевых масс через селезащитные сооружения в русло р. Мзымта, май 2018 года (фото авторов)



В период функционирования процессов в июне 2014 года галерея была на 2/3 завалена (Рис. 6), объем вывезенного материала составил около 330 м³. Впоследствии весь этот материал был свален в русло р. Мзымта, 21 июля 2014 года, а 20 апреля 2017 года отмечены катастрофические сходы селевых масс, приведшие к гибели людей, повреждению дорожной техники, и перекрытию дорожного полотна [4].

Исходя из вышеприведенного, можно констатировать, что построенные на курорте инженерные селезащитные и селепропускные сооружения частично справляются со своими функци-

ями, и явно не рассчитаны на пропуск таких огромных селевых масс. Регулярный мониторинг, направленный на предотвращение селепроявлений не проводится или проводится в не достаточных объемах, что препятствует достижению целей устойчивого развития территорий на горных курортах Красной Поляны и «Роза Хутор».

Список литературы

1. Экзогенные геологические опасности. Тематический том / Под ред. В. М. Кутепова, А. И. Шеко. М.: КРУК, 2002. 348 с.
2. Шуляков Д. Ю., Чернявский А. С. Оползни и сели: монография. Краснодар: Просвещение — Юг, 2015. 230 с.
3. Кадастр селевой опасности Юга Европейской части России / Отв. редактор: канд. геогр. наук, доц. Н. В. Кондратьева. Москва: Нальчик: Печатный двор. 148 с.
4. Шуляков Д. Ю. Последствия строительства и эксплуатации олимпийских объектов на горных курортах «Роза Хутор» и «Роза Плато» // Курортно-рекреационный комплекс в системе регионального развития: инновационные подходы. 2016. № 1. С. 424–427.

УДК/UDC 332.62

Обновленный порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков

Бакуменко Наталья Сергеевна, студентка землеустроительного факультета

Гагаринова Нина Владимировна, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.

Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье сравнивается общий порядок проведения государственной кадастровой оценки в рамках Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ. Рассмотрена проблема применения новых Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226. Проведен анализ формирования перечня земельных участков, подлежащих кадастровой оценке, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 февраля 2017 г. № 74. Приводятся мнения авторов относительно недостатков старого и предложения по совершенствованию нового порядка проведения государственной кадастровой оценки земель. Ввиду постоянного увеличения налоговой нагрузки, качественно определенная кадастровая стоимость нужна для исчисления справедливого, не завышенного земельного налога. Соответственно, такая кадастровая стоимость исключает случаи ее оспаривания и не повышает уровень социальной напряженности.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, земельный участок, вид разрешенного использования, перечень объектов оценки.

The Updated Procedure of State Cadastral Valuation

Bakumenko Natalya Sergeevna, student of the Faculty of Land Management

Gagarinova Nina Vladimirovna, Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article compares the general procedure of state cadastral evaluation within the framework of the Federal Law No. 135-FZ On Valuation Activity in the Russian Federation and the Federal Law No. 237-FZ On State Cadastral Evaluation. The problem of application of the new Methodical Instructions on the State Cadastral Assessment approved by the Order No. 226 of the Ministry of Economic Development of Russia of May 12, 2017 is considered. The analysis of the formation of the list of land plots subject to cadastral valuation, approved by the Order No. 74 of the Ministry of Economic Development of Russia of February 20, 2017. The authors' opinions on the shortcomings of the old and proposals to improve the new procedure for the state cadastral valuation of land are given. Due to the constant increase in the tax burden, a well-defined cadastral value is needed for calculating a fair, not overstated land tax. Accordingly, such cadastral value excludes the cases of its dispute and does not increase the level of social tension.

Key words: state cadastral evaluation, land plot, type of permitted use, list of objects of evaluation.

На сегодняшний день без оценки земли для установления ее реальной стоимости обойтись невозможно. Вопрос качественно проведенной кадастровой оценки земель является актуальным. В большей степени он касается проблемы объективности результатов государственной оценки, поскольку итоги данных работ влияют не только на экономику страны, но и на уровень социальной напряженности.

Земельные участки являются одним из видов недвижимого имущества, оценка которого проводится в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности. Основной нормативной базой для процесса оценки земли является Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. [1]

Летом 2016 года был опубликован Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ, вступивший в силу 01.01.2017 года, который на сегодняшний день регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки (да-

лее — ГКО) на территории РФ [2]. Одновременно с официальным опубликованием Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ был принят Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ.

Законом о государственной кадастровой оценке установлен переходный период с 01.01.2017 по 01.01.2020, в течение которого закон подразумевает, что государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ или в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998.

Но ст. 18 Закона № 360-ФЗ приостановлено действие статей, регулирующих проведение ГКО. Данная несогласованность затрудняет выполнение требований закона о государственной кадастровой оценке там, где срок очередного тура уже наступает, а бюджетное учреждение еще не создано или создано, но не готово к полноценной деятельности [3].

Рассматривая порядок проведения ГКО в рамках Федерального закона № 135-ФЗ и Федерального закона № 237-ФЗ, отметим, что главным нововведением в области государственной оценки является передача полномочий независимых оценщиков специализированным государственным бюджетным учреждениям (далее — ГБУ). Ранее эта задача выполнялась организациями, выигравшими тендер на выполнение кадастровой оценки. Работники бюджетных учреждений будут бесплатно уточнять и исправлять ошибки, допущенные предшественниками, накапливать и анализировать базы данных, что предполагает снижение неточностей при расчете налоговой базы и жалоб налогоплательщик, споров о кадастровой стоимости. Частные оценщики законом об оценочной деятельности такими полномочиями наделены не были.

Определение кадастровой стоимости по закону об оценочной деятельности процесс менее длительный, в сравнении с процессом, закрепленным законом о государственной кадастровой оценке [4].

ГКО в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ проводится теперь исключительно по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ не

чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки и, в отличие от Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, не может проводиться по решению органа местного самоуправления [1, 2].

Законом об оценочной деятельности не было установлено специальных норм об ответственности исполнителей работ по ГКО. Закон о государственной кадастровой оценке напротив, содержит положения, что ГБУ несет ответственность за свою деятельность, а убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения. Кроме того, субъект РФ несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением таких убытков. Очевидно, что указанные требования установлены с целью получения более качественного результата государственной кадастровой оценки — наиболее точной кадастровой стоимости объектов недвижимости [1, 2].

С. А. Липски считает, что одним из недостатков проведения государственной оценки путем конкурсных процедур по закону об оценочной деятельности было, в том числе, отсутствие ответственности органов государственной власти как заказчиков таких работ за неверные результаты. А победителями конкурсов становились те, кто предлагал выполнить оценку на более дешевых условиях. С. А. Липски отмечает в своей статье: «... экономия бюджетных средств — это хорошо, но следствием этого становилась экономия на всем самих оценщиков; кроме того, за меньшую плату брались выполнить работу менее квалифицированные оценщики ...» [5]

Следует отметить, что любая оценка, в том числе оценка стоимости недвижимости, имеет определенную погрешность в силу того, что объекты недвижимости малоликвидны и имеют высокий диапазон колебания цен, который зависит от множества факторов. При определении кадастровой стоимости эта погрешность еще больше в силу того, что стоимость рассчитывается методами массовой оценки [6].

Теперь бюджетное учреждение размещает на своем официальном сайте промежуточные отчетные документы, предоставляет их на проверку в орган регистрации прав. В случае их соответствия установленным требованиям, орган регистрации прав размещает сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета, в фонде данных государственной кадастровой оценки с целью предоставления заинтересованными лицами замечаний в бюджетное учреждение. Законом установлен иной срок для предоставления таких замечания — 50 дней, в то время как законом об оценочной деятельности было установлено 20 рабочих дней [1, 2].

Вступивший в силу закон сохранил возможность оспорить результаты кадастровой оценки в суде или в комиссии по оспариванию, которые создаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, однако теперь для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным [6].

А. Ю. Бойко, руководитель комиссии при Минэкономразвития по разработке методических указаний по ГКО, считает, что в законе о государственной кадастровой оценке требует изменения порядок работы — сначала должна производиться обработка всех сведений по выгрузке Росреестра, публикация результатов обработки, а затем, при получении перечня — только актуализация на предмет изменений характеристик. Также он упоминает, что нести ответственность за некачественный результат должно не только ГБУ, но и Росреестр, предоставивший неверные или неактуальные сведения.

Сегодня проблема качества кадастровой оценки поднимается на различных уровнях. Связано это с тем, что от кадастровой стоимости напрямую зависит налогообложение, которое, в свою очередь, составляет бюджет государства.

Во многих научных исследованиях рассматриваются проблемы разработанной нормативно-правовой базы. Например, проблемы взаимодействия с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления при сборе информации; неразвитость рынка недвижимости в регионе; проблемы согла-

сования обработанного перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО; проблемы, связанные с применением положений ФЗ № 237 и методических указаний.

В этапах проведения государственной кадастровой оценки появляется новый: «подготовка к проведению государственной кадастровой оценки». В подготовительный период бюджетное учреждение собирает и обрабатывает информацию, которая необходима для определения кадастровой стоимости. Подробная методика таких действий тщательно изложена в методических указаниях, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 [7].

На этапе получения и обработки Перечня объектов недвижимости, подлежащих оценке, ГБУ указывает для каждого объекта «вид использования объектов недвижимости» и «источник информации о виде использования объектов недвижимости». Т. е. в перечень вносятся сведения о фактическом (текущем) использовании объекта оценки. Вид использования необходимо устанавливать в соответствии с «Сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета» [8].

В данном перечне, предоставляемым Росреестром, содержатся сведения из ЕГРН, в котором разрешенное использование земельного участка устанавливается в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земель». Его содержание разработано с учетом ГКО по категориям земель. Такое несоответствие (Сегментация на основе видов использования земельного участка, а Классификатор — по категориям) порождает трудности при установлении вида использования на основе сведений Перечня [9].

Р.В. Жданова утверждает, что целесообразно разработать рекомендации по заполнению таких граф, как «вид использования объектов недвижимости» и «источник информации о виде использования объектов недвижимости» для соблюдения единого подхода обработки перечня всеми государственными учреждениями [10]. На наш взгляд, можно переработать Классификатор — сделать его не по категориям, а по видам использова-

ния, так как скоро возможно категории земель будут упразднены.

Из-за несовершенства законодательной базы, в том числе методик определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость зачастую является предметом многочисленных споров со стороны собственников недвижимости, являющихся плательщиками налога [11]. Ввиду постоянного увеличения налоговой нагрузки, качественно определенная кадастровая стоимость нужна для исчисления справедливого, не завышенного земельного налога. Соответственно, такая кадастровая стоимость исключает случаи ее оспаривания и не повышает уровень социальной напряженности. Именно поэтому повышение качества ГКО является одной из главных задач [12].

Список литературы

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Евсиков А. М. Государственная кадастровая оценка по новым правилам / А. М. Евсиков // Аграрное и земельное право. 2017. № 6. С. 113.

5. Липски С. А. Правовые проблемы кадастровой оценки недвижимости / С. А. Липски // Гражданин и право. 2017. № 11. С. 36.

6. Бакуменко Н. С. К вопросу о причинах несоответствия кадастровой стоимости рыночной / Н. С. Бакуменко // Вестник современных исследований. 2018. № 9.2 (24). С. 24–26.

7. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 г. № 226 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Жуков В. Д., Радчевский А. Н., Юрченко К. А. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, А. Н. Радчевский, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 109. С. 585–596.

9. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р. К вопросу учета природно-климатических показателей при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Эволюция и деградация почвенного покрова: Сборник научных статей по материалам V Международной научной конференции. 2017. С. 260–263.

10. Жданова Р. В. Проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков по новым методическим указаниям / Р. В. Жданова // International agricultural journal. 2018. № 5 (365).

11. Бакуменко Н. С., Зайцева Я. В. Теоретические вопросы определения стоимости земельных участков / Н. С. Бакуменко, Я. В. Зайцева // Вестник современных исследований. 2018. № 8.2 (23). С. 13–15.

12. Бакуменко Н. С. К некоторым проблемам кадастровой оценки земель населенных пунктов / Н. С. Бакуменко // Вестник современных исследований. 2019. № 2.5 (29). С. 19–22.

УДК/UDC 332.146.2

Обоснование проведения комплексных кадастровых работ на территориях публичных образований

Барсукова Галина Николаевна, кандидат экономических наук,
профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра
Литра Елена Николаевна, магистрант землеустроительного
факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Более половины земельных участков в России не имеют точных границ. Стимулирование правообладателей земельных участков к проведению кадастровых работ и оформлению прав на земельные участки со стороны государства оказалось малоэффективным. Отсутствие сведений в ЕГРН не позволяет эффективно управлять и распоряжаться земельными участками, снижает инвестиционную привлекательность территорий. Один из способов решения указанных проблем — проведение комплексных кадастровых работ. Обоснована необходимость проведения комплексных кадастровых работ на территориях публичных образований при условии совершенствования методики их выполнения.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, исправление реестровых ошибок, объекты недвижимости, земельные участки, управление земельными ресурсами.

Justification of the Complex Cadastral Work in the Territories of Public Entities

Barsukova Galina Nikolayevna, Candidate of Economics, professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Litra Yelena Nikolayevna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

More than half of land plots in Russia have no exact boundaries. Stimulation of owners of land plots to conduct cadastral works and registration of rights to land plots from the state turned out to be ineffective. The lack of information in the Register does not allow to effectively manage and dispose of land, reduces the investment attractiveness of the territories. One of the ways to solve these problems is to conduct complex cadastral works. The necessity of carrying out complex cadastral works in the territories of public entities, subject to improvement of their implementation techniques, is substantiated.

Key words: integrated cadastral work, correction of registry errors, real estate, land, land management.

На протяжении современного реформирования российской экономики проблема эффективного управления земельными ресурсами является острой и активно обсуждается в научных и публицистических статьях, в экономической и землеустроительной литературе. Исторический опыт России и других стран убеждает, что экономический успех реформ в первую очередь определяется степенью разрешения земельных проблем [3, с. 409].

В настоящее время необходимо четкое правовое регулирование отношений собственности на землю. Государственное управление земельными ресурсами можно рассматривать как воздействие государства на формирование и развитие земельных отношений организационно-правовыми и экономическими методами в целях упорядочения использования земельных ресурсов, их сохранения, преобразования, повышения эффективности использования [3, с. 420].

С. Волков, В. Хлыстун, Н. Комов называют причиной неэффективного использования земель резкое снижение роли управления земельными ресурсами в осуществлении проводимой земельной политики, утрату функций планирования и организации рационального использования земель и их охраны [5, с. 4].

С 1990 года земельным законодательством допускалось оформление прав на земельные участки без точного описания границ. В этой связи, по данным Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, по состоянию на 01.01.2018 в ЕГРН содержатся сведения о точных границах только в отношении 50% земельных участков.

В ходе реализации мероприятий по повышению эффективности управления земельными ресурсами следует обратить особое внимание на решение данных проблем путем проведения комплексных кадастровых работ на отдельно взятых территориях. Впервые такие работы были проведены в 2017 году в рам-

как реализации мероприятий федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)» применительно к территориям трех пилотных регионов — Республика Тыва, Астраханская и Белгородская области.

Исходя из анализа данных таблицы 1, можно сделать вывод, что экспериментальные проекты проведения комплексных кадастровых работ показали существенные результаты: площадь учтенных земельных участков увеличилась, как следствие, возросла налогооблагаемая база объектов недвижимости.

Таблица 1. Результаты проведения комплексных кадастровых работ в пилотных регионах Российской Федерации

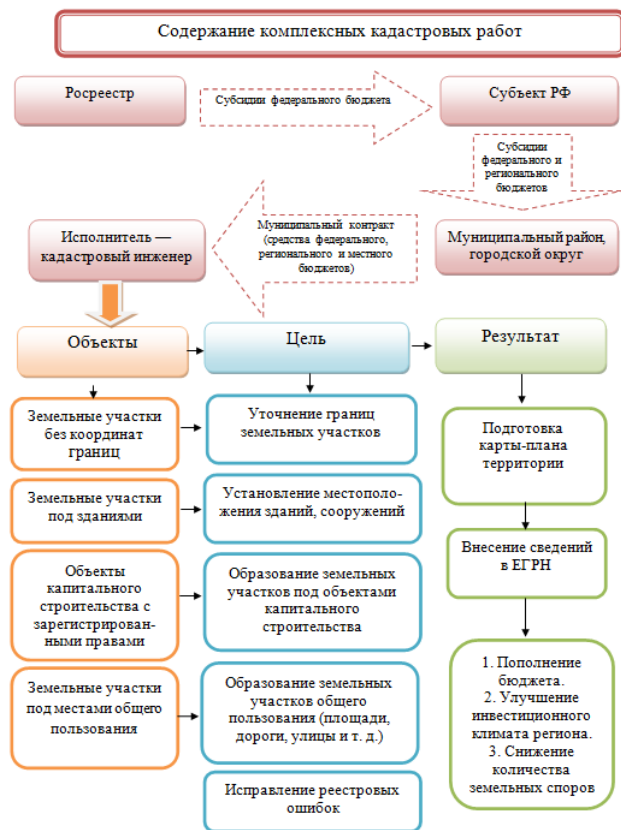
Регион	Финансирование, млн руб.	Фактические затраты, млн руб.	Площадь территории, га	Количество объектов, в отношении которых планировались работы	Количество объектов, в отношении которых сведения в ЕГРН изменены либо внесены	Охваченные объекты к планируемому количеству, %	Затраты на внесение сведений в ЕГРН по одному объекту, руб.
Республика Тыва	40,0	18,20	1225,0	6666	2500	26	6001
Астраханская область	4,99	3,46	474,5	830	2300	360	6010

Белгородская область	9,64	3,22	176,1	2165	6700	323	4454
Всего по регионам	54,63	24,88	1876,6	9661	11500	–	–

Результаты комплексных кадастровых работ в пилотных регионах показали, что фактические затраты на их проведение оказались вдвое ниже, чем было запланировано программой, а количество откорректированных (внесенных) сведений об объектах в ЕГРН оказалось меньше запланированных только в Республике Тыва. Следует отметить, что финансовые затраты на учет одного объекта составили 4454–6010 руб., что существенно ниже, чем затраты на проведение кадастровых работ в индивидуальном порядке.

Содержание комплексных кадастровых работ отражено на рисунке 1.

Рисунок 1. Содержание комплексных кадастровых работ



Проведение массовых на территориях публичных образований будет продолжаться в период с 2019 по 2020 годы на территориях еще 13 субъектов Российской Федерации, имеющих инвестиционный потенциал на общей площади более 4 млн га.

В Краснодарском крае в настоящее время активно осуществляются мероприятия по вовлечению в оборот земли и других объектов недвижимости. Работа достаточно трудоемкая, занимает значительный период времени, требует существенных

организационных и финансовых затрат для формирования земельных участков, согласования, утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, подготовки и утверждения проекта межевания территории.

Вместе с тем, до настоящего времени на территории Краснодарского края примеры организации комплексных кадастровых работ отсутствуют. Проведение таких работ планируется только в 2020 году в отношении 2020 объектов, расположенных в 30 кадастровых кварталах станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар. На эти цели предусмотрены средства в сумме 24 999,4 млн руб., в т. ч. из краевого бюджета — 23 250 млн руб., из местного бюджета — 1749,4 млн руб.

В целях подготовки к проведению комплексных кадастровых работ на территории всего Краснодарского края в 2019–2020 годах запланировано проведение инвентаризации земельных участков в муниципальных образованиях, которая обеспечит уточнение границ существующих землепользований и выявление свободных территорий. Логическое продолжение инвентаризации — проведение комплексных кадастровых работ на территории всего региона, по результатам которых будут учтены (уточнены) сведения об объектах недвижимости, в том числе их площадь и местоположение.

Выводы:

1. Проведение комплексных кадастровых работ позволит:
 - уточнить сведения единого государственного реестра недвижимости;
 - обеспечить гарантии публично-правовых образований, юридических лиц, граждан на принадлежащие им объекты недвижимости и земельные участки на основе полных и достоверных сведений государственного учета таких объектов;

- выявить и устранить административные правонарушения, связанные с самовольным занятием земель;
 - улучшить функционирование системы государственного и муниципального земельного надзора.
2. Субъекты Российской Федерации должны быть заинтересованы в проведении комплексных кадастровых работ в целях вовлечения в оборот неиспользуемых объектов недвижимости, в первую очередь земельных участков, увеличения налогооблагаемой базы, стимулирования капиталовложений.
 3. Для снижения экономических затрат и наибольшего охвата объектов недвижимости в процессе проведения комплексных кадастровых работ необходимо применение новых технологий, которые позволят быстро определять местоположение границ объектов недвижимости с минимальными финансовыми затратами.
 4. Необходимо законодательно упростить процедуру проведения комплексных кадастровых работ, а также расширить перечень объектов недвижимости, в отношении которых сведения могут быть внесены в ЕГРН (земельные участки, используемые гражданами без оформления документов; земельные участки, сведения о которых ранее отсутствовали в реестре; самовольно возведенные объекты недвижимости; объекты незавершенного строительства, в отношении которых права возникли до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ).
 5. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости улучшит ситуацию с государственным кадастровым учетом недвижимого имущества и государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, снизит

количество судебных споров между землепользователями.

6. Выполнение комплексных кадастровых работ, как одно из конкретных мероприятий в механизме управления земельными ресурсами, обеспечит улучшение инвестиционного климата регионов, повысит активность земельного рынка и рынка других объектов недвижимости.

Список литературы

1. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ / Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31.

2. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)»: Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 / Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 42.

3. Барсукова Г. Н., Радчевский Н. М. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2017. № 125. С. 408–428.

4. Барсукова Г. Н. Решение проблем управления земельными ресурсами на основе создания единого государственного реестра недвижимости // Экономика и общество в условиях модернизации: Материалы II международной научно-практической конференции. Саратов, 2017. С. 21–25.

5. Волков С., Комов Н., Хлыстун В. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. 2015. № 3. С. 3–7.

6. Иванцова Е. А. Комплексные кадастровые работы как один из механизмов повышения достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2018. Т. 1. С. 17–21.

7. Овчинникова А. Г. Правовые неопределенности в законе о комплексных кадастровых работах // Кадастр недвижимости. 2015. № 1 (38). С. 37–40.

УДК/UDC 343.722

Земельное рейдерство на рынке земель сельскохозяйственного назначения

Барсукова Галина Николаевна, кандидат экономических наук,
профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра
Разорёнова Анна Александровна, магистрант землеустроительного
факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье дано понятие земельного рейдерства на современном земельном рынке. Приведены причины его существования. Выделены три крупные проблемы, способствующие развитию рейдерства: неграмотность в правовых вопросах собственников земельных долей и участков, несовершенство законодательства, коррупция. Дана характеристика физических и юридических лиц, которые могут заниматься рейдерской деятельностью. Приведен краткий обзор видов рейдерства: «белое», «серое», «черное». Обозначены цели земельного рейдерства: перепродажа с целью получения большей прибыли и перевод земель из сельскохозяйственного назначения в иную категорию, позволяющую снять ограничения на строительство. Показана ответственность за земельное рейдерство, предусмотренная уголовным законодательством. Выявлены основные предпосылки появления земельного рейдерства, даны рекомендации по выявлению рейдерской деятельности. Сделан вывод о негативных последствиях рейдерства. Предложены меры, способствующие решению проблемы земельного рейдерства.

Ключевые слова: земельное рейдерство, земли сельскохозяйственного назначения, уголовная ответственность, предпосылки рейдерства, земельные отношения, рынок.

Land Rading on the Market of Agricultural Lands

Barsukova Galina Nikolayevna, Candidate of Economics, professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Razorenova Anna Aleksandrovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article gives the concept of land raiding on the modern land market. The reasons for its existence are given. Three major problems contributing to the development of corporate raid were identified: illiteracy in the legal issues of owners of land shares and plots, imperfect legislation, and corruption. The characteristic of individuals and legal entities that can engage in raider activities. A brief overview of the types of raiding is given: “white”, “gray”, “black”. The objectives of the land raiding are indicated: resale in order to get more profit and transfer of land from agricultural to another category, which allows to remove restrictions on construction. The responsibility for land raiding under criminal law is shown. The main prerequisites for the emergence of land raiders are revealed, recommendations are given on the identification of raider activities. The conclusion is made about the negative consequences of raiding. Proposed measures to help solve the problem of land raiding.

Key words: land ridership, agricultural land, criminal liability, conditions of riders, land relations, market.

Рейдерство — далеко не новый термин в рыночной экономике. В России он появился в 1990-е годы, когда начался процесс приватизации. Рейдерство — это недружественное действие по захвату собственности против воли собственника.

Земельное рейдерство основано на нескольких проблемах, которые в совокупности позволяют существовать подобной форме деятельности:

- малограмотность и незаинтересованность собственников;
- несовершенство законодательства;
- коррупция.

Рейдерами могут быть:

- отдельные лица — целью их рейдерства могут быть отдельные земельные участки;
- фирмы или группы людей — они специализируются на рейдерском захвате и объединяются для целенаправленной незаконной деятельности;
- отраслевые холдинги — их целью является устранение конкурента или конкурентов;
- крупные холдинги или финансово-промышленные группы — это большие компании, занимающиеся захватом собственности и располагающие большими ресурсами и возможностями;
- недобросовестные управленцы, которые пользуются шансом или возможностью получить закрытую стратегически важную информацию фирмы или предприятия;
- партнеры по бизнесу или мелкие акционеры — они используют возможность стать единственным руководителем бизнеса или акций.

Земельных рейдеров, как правило, не интересует само поглощаемое или захватываемое сельскохозяйственное предприятие. Они заинтересованы в ценном земельном ресурсе: либо он перепродается третьим лицам с целью получения прибыли, либо изменяется его назначение или категория. Это особенно актуально для земель сельскохозяйственного назначения, находящихся близко к крупным и активно развивающимся населенным пунктам, городам.

Территория Краснодарского края включает в себя огромные площади плодородных земель сельскохозяйственного на-

значения, стоимость которых непрерывно растет. По данным на конец 2017 года площадь земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края составила 4715,0 тыс. га, из которых 4214,2 тыс. га — сельскохозяйственные угодья, что составляет 89,4% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения [1].

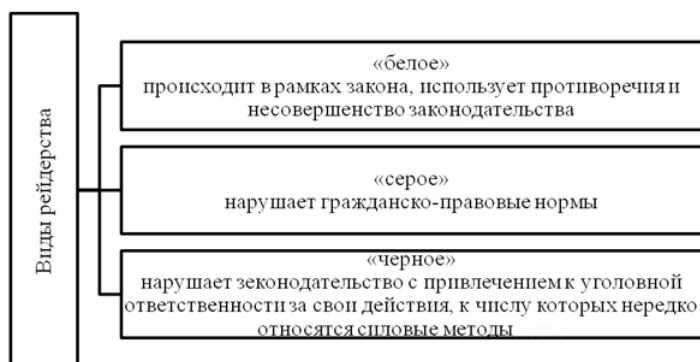
Захват рейдером земли, предназначенной для сельскохозяйственного производства, несет в себе цель получения прибыли путем перепродажи земель за большую цену или дальнейшего перевода земли в другую категорию, не имеющую ограничения для строительства.

В Уголовном кодексе РФ отсутствует статья, предусматривающая ответственность за рейдерство, однако зачастую оно расценивается как мошенничество, превышение полномочий, коммерческий подкуп, получение или дача взятки, подделка.

За данные виды правонарушений предусмотрена уголовная ответственность. Для активной борьбы с данным видом деятельности необходимо на законодательном уровне дать понятие рейдерства и выработать конкретные меры по его нивелированию.

Рейдерство принято разделять на следующие виды (рисунок 1):

Рисунок 1 Виды рейдерства



В сфере земельных отношений преобладает «черное» рейдерство.

Пайщики являются одним из слабых мест сельскохозяйственного предприятия [2]. Как показала практика, получив доверенность всего от одного пайщика, рейдеры могут путем незаконных действий (подкуп, подделка документов) отобрать землю не только у тех, кто еще не выделил свой пай и находится в долевой собственности, но и у бывших пайщиков, которые выделили свою долю и даже распорядились ею [3].

Институциональные ловушки — это одно из явлений, способствующих рейдерству. Они являются следствием неурегулированности в сфере земельных отношений. Проявлением институциональных ловушек является проведение деятельности, результаты которой не отображаются в официальной статистике, что ведет к развитию теневого рынка земель.

В настоящее время законодательство не может обезопасить в полной мере владельцев (собственников, арендаторов, арендодателей) земель сельскохозяйственного назначения от рейдерства. Поэтому организациям, которые имеют на правах аренды такие земли и активно их используют для сельскохозяйственного производства, следует отслеживать ситуацию на рынке и анализировать деятельность организаций, занимающихся аналогичной деятельностью.

Негативные последствия рейдерства:

- потеря земель сельскохозяйственного назначения, наносящая вред земельному фонду Российской Федерации и, соответственно, экономической безопасности в сфере сельскохозяйственного производства;
- риск при привлечении инвестиционного капитала: рейдерство является угрозой для потенциального получения прибыли от вложенных инвестиций [4].

Существуют предпосылки земельного рейдерства. Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ зарегистрировать права на земельный участок без проведения кадастрового учета невозможно [5]. В случае выявления наложения границ земельного участка

на уже поставленный на учет земельный участок постановка на кадастровый учет невозможна. В таком случае земельный участок, не стоящий на учете, может стать жертвой земельного рейдерства в результате устаревших документов, старых генеральных планов. Это особенно актуально для дачных сообществ: в результате изменения границ соседних предприятий при проведении межевания может оказаться, что часть земельного участка документально принадлежит другому предприятию.

Возникновение инициативной группы из членов дачного товарищества или среди участников долевой собственности также может служить предпосылкой к рейдерству. Целью такой инициативной группы является зарождение конфликтов или недовольств, которые приведут к смене руководства.

Для решения проблемы земельного рейдерства, помимо борьбы с коррупцией, следует принять следующие меры:

- дать четкое определение земельному рейдерству;
- проанализировать основные методы и пути рейдерского захвата;
- проводить консультации граждан, повышать правовую грамотность населения;
- совершенствовать законодательство в целях устранения возможности неправового захвата земель.

Список литературы

1. Годовой отчет об использовании земель в Краснодарском крае на 01.01.18 // Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. URL: http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287

2. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А. Нормативно-правовое регулирование и проблемы использования земельной долевой собственности / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Векторы развития законодательного обеспечения государственной земельной политики: опыт XX века и современность. 2018. С. 27–32.

3. Второе дыхание кубанских рейдеров // Сетевое издание «За Краснодар». URL: https://www.zakrasnodar.ru/art/v-gorode-i-krae/vtoroe-dyhanie-kubanskih-reydero_6024.html

4. Мешков С. А. Рейдерство как атрибут институциональной ловушки собственности на землю / С. А. Мешков // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 2. С. 79–85.

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 332.234.4:631.1:631.95

Концепция адаптивно-ландшафтной организации территории сельскохозяйственных предприятий в условиях современных земельных отношений

Барсукова Галина Николаевна, кандидат экономических наук, профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В связи с усилением процессов деградации в почвах региона, необходимостью проведения работ по освоению и улучшению земельных участков, осуществлению противоэрозионных и мелиоративных мероприятий обоснована необходимость организации территории сельскохозяйственных предприятий на эколого-ландшафтной основе. Показана нестабильность существующих земельных отношений, препятствующая эффективности аграрного производства. Обоснована концепция эколого-ландшафтной организации территории в условиях современных земельных отношений. Определены этапы перехода аграрного производства на адаптивно-ландшафтную основу. Дано понятие цены устойчивости агроландшафта, предложена методика ее определения в границах существующих природных ландшафтов на основе ежегодных затрат на противоэрозионную организацию территории и части производственных затрат, обеспечивающих ежегодное воспроизводство почвенного плодородия. Показана незавер-

шенность теоретического обоснования эколого-экономической оценки адаптивных систем земледелия и организации территории сельскохозяйственных предприятий на эколого-ландшафтной основе.

Ключевые слова: природные ландшафты, агроландшафты, плодородие почв, противоэрозионные мероприятия, аграрное производство, земельная собственность, эколого-ландшафтный подход, организация территории, эколого-экономическая эффективность.

The Concept of Adaptive Landscape Organization of the Territory of Agricultural Enterprises Under Conditions of Modern Land Relations

Barsukova Galina Nikolayevna, Candidate of Economics, professor of the Department of Land Management and Land Cadastre
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Due to the intensification of degradation processes in the soils of the region, the need to work on the development and improvement of land plots, the implementation of anti-erosion and reclamation measures, the need to organize the territory of agricultural enterprises on an ecological-landscape basis has been justified. The instability of existing land relations, which impedes the efficiency of agricultural production, is shown. The concept of the ecological-landscape organization of the territory in the conditions of modern land relations is substantiated. The stages of transition of agrarian production to an adaptive landscape basis are determined. The concept of the price of agrolandscape sustainability is given, a technique is proposed for determining it within the boundaries of existing natural landscapes based on the annual costs of anti-erosion organization of the territory and part of the production costs that ensure annual reproduction of soil fertility. The incompleteness of the theoretical substantiation of the ecological-economic assessment of adaptive farming systems and the organization of the territory of agricultural enterprises on an ecological-landscape basis is shown.

Key words: natural landscapes, agrolandscapes, soil fertility, anti-erosion measures, agricultural production, land ownership, ecological

landscape approach, organization of territory, ecological and economic efficiency.

Зональный подход к разработке методических рекомендаций «Системы земледелия в Краснодарском крае» традиционно не учитывает особенности природных ландшафтов, виды и степень проявления в них эрозионных процессов. В то время, как в Краснодарском крае усиливается проявление процессов деградации почв. По данным «КубаньНИИгипрозем», процессам водной эрозии подвержено 1174,3 тыс. га пашни, причем скорость процесса нарастает. За 35 лет — с 1975 по 2010 г. — площадь среднеэродированной пашни увеличилась в 3,5 раза — с 45 до 159 тыс. га. В 1,3 раза возросла за этот период площадь слабо- и сильноэродированных почв. Площадь дефлированных почв в крае в настоящее время составляет 1190,1 тыс. га [1, 2].

По прогнозам экспертов, начинается необратимое истощение почв. В ближайшие годы вынос питательных веществ с урожаем может в 4–5 раз превысить их поступление. Площадь переувлажненных земель во влажные годы может достигать 600–700 тыс. га [3].

В связи с этим назрела острая необходимость разработки для каждого сельскохозяйственного предприятия и фермерского хозяйства проекта внутрихозяйственного землеустройства на основе эколого-ландшафтного зонирования территории, который будет основой для последующей разработки систем земледелия, адаптированных для природных ландшафтов и агроландшафтов. Была сформулирована цель исследования: обосновать концепцию перехода отечественного сельского хозяйства на адаптивно-ландшафтную основу.

Сущность адаптивно-ландшафтной организации территории заключается в максимальном использовании всех природных факторов для формирования урожая: рельефа, почвы, водных ресурсов, климата и максимальном приспособлении (адаптации) культур и технологий их возделывания к особенностям каждого конкретного ландшафта [4, 5].

Институт «КубаньНИИгипрозем» в конце XX века уделял большое внимание разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства, обновлению картографических материалов, проведению масштабных почвенных обследований и составлению почвенных карт на землепользование каждого колхоза и совхоза. Большое внимание уделялось противоэрозионной организации территории, которая осуществлялась на основе результатов регулярного почвенного обследования. В 70-х годах XX века была разработана генеральная схема противоэрозионных мероприятий Новокубанского района. На основании этой эталонной схемы была разработана Генеральная схема противоэрозионных мероприятий Краснодарского края и составлен Атлас противоэрозионной организации территории Краснодарского края, в котором были выделены границы природных и агроландшафтов.

В 90-е годы с изменением экономической ситуации в стране разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства были прекращена в связи с отсутствием финансирования. В начале XXI века Южным филиалом ОАО «Госземкадастрсъемка» — ВИСХАГИ были разработаны проекты внутрихозяйственного землеустройства на эколого-ландшафтной основе только для 17 сельскохозяйственных организаций Краснодарского края.

Наши исследования показали, что при разработке систем земледелия в увязке с проектами землеустройства, необходимо учитывать характерные особенности природных ландшафтов, которые в результате сельскохозяйственной деятельности и определенных экономических условий преобразованы в агроландшафты. Причем границы этих ландшафтов практически не совпадают с границами природно-экономических зон края, в соответствии с которыми традиционно разрабатываются региональные «Системы земледелия» [6, 7].

Задачей наших исследований явилось в первую очередь уточнение границ ландшафтов Краснодарского края и на их основе разработка научно-обоснованных нормативов антропо-

генной нагрузки на каждый тип ландшафта при условии соблюдения устойчивости ландшафта.

В. И. Кирюшин вводит понятие цены устойчивости агроландшафта, которая включает затраты на поддержание производительных и экологических функций ландшафта, в том числе и природоохранных [4, с. 159–162].

Дополнив и переработав информацию В. П. Кирюшина, мы разработали систему общей устойчивости и цены устойчивости агроландшафта. Считаем, что цена устойчивости агроландшафта должна быть определена в границах существующих природных ландшафтов, выделенных на территории Краснодарского края, на основе ежегодных затрат на противоэрозионную организацию территории и части производственных затрат, осуществляемых сельскохозяйственной организацией и обеспечивающих ежегодное воспроизводство почвенного плодородия, в первую очередь гумуса.

Несомненно, разработка проектов противоэрозионной организации территории имеет многоступенчатый характер, должна быть выполнена на уровне природных ландшафтов региона, далее — на уровне агроландшафтов, входящих в природные ландшафты, затем — для каждого сельскохозяйственного предприятия и фермерского хозяйства.

Считаем, что разработка проектов и реализация противоэрозионных и мелиоративных работ на уровне природных ландшафтов региона и агроландшафтов возможна только при условии государственного финансирования.

Удельная цена устойчивости агроландшафта может быть определена по формуле: $C_{UL} = C_{PE} + C_{VP}$ (1)

где: C_{UL} — удельная цена устойчивости агроландшафта;
 C_{PE} — ежегодные затраты на противоэрозионную организацию территории;

C_{VP} — производственные затраты на ежегодное воспроизводство почвенного плодородия.

В методике определения цены устойчивости агроландшафта следует разделять затраты государства и собственника земли. Считаем, что комплекс противоэрозионных мероприя-

тий может быть определен в границах природных ландшафтов на основе Схемы противоэрозионных мероприятий, разработанной институтом «КубаньНИИГипрозем» [7].

На наш взгляд, производственные затраты на ежегодное воспроизводство почвенного плодородия будет наиболее обоснованно определять по современным технологиям производства сельскохозяйственных культур, адаптированным к природным ландшафтам Краснодарского края. Для этого рекомендуется использовать экономико-математическую модель программирования урожая.

Поэтапная реализация концепции ландшафтно-адаптивной системы организации территории возможна на региональном уровне — в пределах ландшафтов и агроландшафтов, и на уровне отдельных сельскохозяйственных организаций, входящих в определенную ландшафтную местность. Выделение наделов для мелких фермерских и личных подсобных хозяйств, земельных долей, должно осуществляться на основе заранее разработанного проекта организации территории крупных агроландшафтов.

Нами предлагается следующий порядок перехода землепользования и земледелия региона на адаптивно-ландшафтную основу:

- 1) ландшафтное и агроландшафтное районирование и микрозонирование территории Краснодарского края;
- 2) агроэкологическая оценка ландшафтов и выделение категорий земель по интенсивности использования;
- 3) определение основных эрозионных и деградационных процессов по элементам ландшафта;
- 4) выделение типичных агроландшафтов;
- 5) разработка проектов противоэрозионной организации территории на уровне природных ландшафтов региона, далее — на уровне агроландшафтов, входящих в природные ландшафты, затем — для каждого сельскохозяйственного предприятия и фермерского хозяйства;

- 6) разработка зональных нормативов антропогенных нагрузок на агроландшафты, обеспечивающих получение экологически безопасной продукции, охрану и повышение плодородия почв;
- 7) разработка экологически обоснованных, экономически эффективных проектов внутрихозяйственного землеустройства для каждого сельскохозяйственного предприятия и фермерского хозяйства;
- 8) разработка адаптивных систем земледелия для каждой сельскохозяйственной организации;
- 9) повышение эффективности сельскохозяйственного производства с учетом требований экологии и охраны природы [8–10].

Реализации эколого-ландшафтного подхода к организации территории сельскохозяйственных предприятий, кроме финансовых проблем, препятствуют сложившиеся земельные отношения. В настоящее время преобладает частная форма собственности сельскохозяйственных предприятий, в последние годы заметно уменьшилось количество предприятий государственной формы собственности.

По информации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на 01.01.2017 на территории края функционируют 2713 предприятий, организаций, хозяйств, обществ, занимающихся сельскохозяйственным производством. Преобладают хозяйственные товарищества и акционерные общества, их количество составляет 1404, имеется 230 производственных кооперативов, 66 государственных муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий, 115 научно исследовательских и учебных учреждений заведений, 165 личных подсобных хозяйств, 668 прочих предприятий, организаций и учреждений, 65 казачьих общества.

Общая площадь земель для производства сельскохозяйственной продукции у предприятий, организаций, хозяйств, обществ составляет 3441,1 тыс. га. Хозяйственные товарищества и акционерные общества занимают 72,8% этой площади, про-

изводственные кооперативы — 12%, кроме того, 1535,2 тыс. га земель имеется в крестьянских (фермерских) хозяйствах, в личных подсобных хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей и у других категорий граждан [11].

Юридические лица и граждане, занимающиеся сельскохозяйственным производством, используют землю на самых разных правах: имеют в частной собственности, собственности юридического лица или в общей, в том числе долевой, предоставленную на условиях пользования или аренды и т. д. Используются на правах аренды земельные доли граждан или земли фонда перераспределения, находящиеся в краевой или муниципальной собственности (табл. 1) [11].

Таблица 1. Распределение земель Краснодарского края по формам собственности (по всем категориям земель)*

Форма собственности	Площадь на конец года							
	2005 г.		2010 г.		2015 г.		2017 г.	
	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
Собственность граждан	3333,4	44,2	3161,5	41,9	3064,7	40,6	2958,7	39,2
Собственность юридических лиц	207,50	2,7	411,0	5,4	505,7	6,7	637,7	8,4
Государственная и муниципальная собственность	4007,6	53,1	3976,0	52,7	3978,1	52,7	3952,1	
Общая площадь	7548,5	100	7548,5	100	7548,5	100	7548,5	100

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Сельскохозяйственное производство в настоящее время в основном осуществляется на земельных долях, которые за годы реформы определенным образом трансформировались. Земельные доли граждан, не внесенные в уставный капитал, могут быть изъяты из земель сельскохозяйственной организации по воле собственника, например, для создания фермерского хозяйства, или передачи в аренду другому арендатору на более выгодных условиях. При нестабильности земельных отношений, обусловленных использованием земли с разной формой собственности, достаточно трудно сделать стабильным аграрное производство, и тем более разработать и реализовать проекты организации территории на эколого-ландшафтной основе.

В командно-административной экономике затраты на противоэрозионные и природоохранные мероприятия финансировались государством. С развитием частной земельной собственности основной объём таких работ должны выполнить собственники земельных участков. При отсутствии государственного финансирования эти затраты будут включаться в себестоимость продукции.

Работы по освоению и улучшению земельных участков, осуществлению противоэрозионных и мелиоративных мероприятий в настоящее время следует рассматривать как инвестиционные проекты, так как для их осуществления необходимы значительные капитальные вложения.

Открытым остается вопрос эколого-экономической оценки адаптивных систем земледелия и организации территории сельскохозяйственных предприятий на эколого-ландшафтной основе. В большей степени он нашел отражение в работах почвоведов, землеустроителей, специалистов по земледелию и растениеводству и в меньшей степени в экономических исследованиях.

Ряд авторов предлагают использовать только натуральные и стоимостные экономические показатели –прибавку сто-

имости валовой продукции и чистого дохода, рентабельность, окупаемость капитальных вложений. Другие авторы настаивают на системе показателей, основанных на оценке энергетического баланса, в которой сопоставляется период и расходование энергии в пределах ландшафта. Ю. А. Штомпель, И. С. Котляров и А. И. Трубилин предлагают рассчитывать биоэнергетическую оценку агроландшафтов в росте на единицу денежных затрат и единицу трудовых затрат [3].

Методика биоэнергетической оценки агроландшафтов и антропогенной энергии является несовершенной, требует значительной доработки. В настоящее время она может использоваться в научных исследованиях, особенно при сравнительной оценке различных технологий. Считаем, что в условиях рыночной экономики более объективными являются показатели стоимостные.

Оценка экономической эффективности мероприятий должна учитывать особенности организаций разных форм собственности и различных организационно-правовых форм, должна показывать, насколько быстро окупится конкретное природоохранное мероприятие. Считаем, что методика эколого-экономической оценки проектных решений на уровне агроландшафтов не представляет собой законченное исследование и нуждается в доработке.

Экономическая эффективность организации территории на основе эколого-ландшафтного подхода с разработкой противоэрозионных мероприятий должна определяться следующими показателями:

- величиной прибавки урожайности сельскохозяйственных культур и стоимостью дополнительно полученной продукции за счёт сокращения смыва почв и вовлечения в сельскохозяйственный оборот эродированных земель;
- увеличением чистого дохода, получаемого за счёт прибавки урожая;
- сроком окупаемости капитальных вложений на организацию территории на основе эколого-ландшафтного

подхода с комплексом противоэрозионных мероприятий.

Некоторые природоохранные мероприятия, требуя капитальных затрат, например, выделение водоохраных и санитарно-защитных зон, залужение балок, проектирование микроразоведников не дают экономического эффекта. В таких случаях необходимо учитывать в первую очередь социальный эффект этих мероприятий и их экологическую значимость.

В ближайшей перспективе проекты внутрихозяйственного землеустройства, разработанные на эколого-ландшафтной основе с учетом производственно-ресурсного и природно-экологического потенциалов, конъюнктуры рынка и многоукладности современного сельского хозяйства региона должны стать основой реализации адаптивно-ландшафтных систем земледелия [8–10].

Главным критерием адаптивного земледелия должно быть получение максимального экономического эффекта при условии сохранения почвенного плодородия и выполнении экологических требований.

Список литературы

1. Ачканов А. Я., Власенко В. П. Влияние природных и антропогенных факторов на состояние почвенного покрова Западного Предкавказья / А. Я. Ачканов, В. П. Власенко // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 50. С. 3–28.
2. Власенко В. П., Терпелец В. И. Деградационные процессы в почвах Краснодарского края и методы их регулирования: монография / В. П. Власенко, В. И. Терпелец. Краснодар: КубГАУ, 2012. 204 с.
3. Деградация почв и почвоводоохранное земледелие: учебник / Ю. А. Штомпель, Н. С. Котляров, А. И. Трубилин, Краснодар: Советская Кубань, 2001. 528 с.
4. Агроэкологическая оценка земель, проектирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия и агротехнологий. Методическое руководство / под ред. акад. РАСХН В. И. Кирюшина. М.: ФГНУ «Росинформгротех», 2005. 784 с.
5. Жученко А. А. Основы перехода к адаптивной стратегии устойчивого развития АПК России / А. А. Жученко // Экономика

сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2011. № 8. С. 1–3.

6. Ачканов А. Я., Василько В. П. Ландшафтно-экологическое земледелие юга России / А. Я. Ачканов, В. П. Василько. Краснодар: КубГАУ, 2006. 112 с.

7. Почвенно-экологический атлас Краснодарского края / А. С. Виднов, А. П. Путянис, В. Д. Жуков, А. М. Середин [и др.]. Краснодар, 1999. 41 с.

8. Барсукова Г. Н. Особенности адаптивно-ландшафтной организации территории сельскохозяйственных предприятий Краснодарского края в условиях трансформации земельных отношений / Г. Н. Барсукова // Никоновские чтения. 2014. № 19. С. 200–202.

9. Барсукова Г. Н., Деревенец Д. К. Эколого-ландшафтный подход к организации сельскохозяйственного производства как условие решения проблемы продовольственной безопасности / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 115. С. 1155–1169.

10. Барсукова Г. Н., Жуков В. Д., Радчевский Н. М. Эколого-ландшафтный подход к организации территории сельскохозяйственных предприятий / Г. Н. Барсукова, В. Д. Жуков, Н. М. Радчевский // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 1 (52). С. 19–27.

11. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 году // Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru>.

УДК/UDC 528.44

**Особенности применения сведений
государственного кадастра недвижимости при
проведении индивидуальной кадастровой
оценки земель в городском округе Владикавказ
РСО — Алания**

Пех Артур Александрович, ассистент
Хугаева Людмила Мухарбеговна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Басиева Лариса Жураповна, кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент

Горский государственный аграрный университет
г. Владикавказ, Россия

Аннотация

Основной целью исследования являлся анализ применения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости при проведении индивидуальной кадастровой оценки земель. Объектом исследования послужили земельные участки в границах городского округа Владикавказ РСО — Алания. Предметом исследования являлась кадастровая стоимость земельных участков, сниженная по результатам массовой государственной кадастровой оценки. В результате проведенного исследования были выявлены факты оспаривания кадастровой оценки собственниками земельных участков с кадастровыми номерами: 15:09:0033306:122; 15:09:0321001:1280; 15:09:0033701:214. Кадастровая стоимость данных земельных участков была снижена в результате кадастровой оценки по причине неиспользования в соответствии с целевым назначением длительное время, захламливание, загрязнение и порча почвенного слоя земли. Стоимость земли снизилась в среднем на 5,5%, 5,02% и 0,69%. Результаты оспаривания и ликвидация нарушений привели к восстановлению кадастровой стоимости земли на 99,81% от первоначальной стоимости у земельного участка 15:09:0033306:122 и на 99,01% от первоначальной стоимости земельного участка 15:09:0033701:214. В результате исследования можно заключить, что сведения государственного кадастра недвижимости позволяют отслеживать динамику кадастровой стоимости земель и объектов недвижимого имущества, так как в банках и базах земельно-кадастровых данных Росреестра содержится вся необходимая, для проведения экономической оценки объектов недвижимости, информация.

Ключевые слова: государственный кадастр недвижимости, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, кадастровая деятельность, недвижимость, объект учета.

Features of the Use of Information From the State Real Estate Cadastre When Conducting an Individual Cadastral Assessment of Land in the Urban District of Vladikavkaz, RNO-Alania

Pekh Artur Aleksandrovich, assistant

Khugayeva Lyudmila Mukharbegovna, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor

Basiyeva Larisa Zhurapovna, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor

Gorsky State Agrarian University
Vladikavkaz, Russia

Abstract

The main objective of the study is to analyze the use of available data in the state real estate cadastre when conducting individual cadastral valuation of land plots. The object of the research was land plots within the boundaries of the city district of Vladikavkaz in RNO-Alania. The subject of the study was the cadastral value of land, reduced by the results of the mass state cadastral valuation. As a result of the study, the facts of challenging the cadastral valuation by land owners with cadastral numbers were revealed: 15:09:0033306:122; 15:09:0321001:1280; 15:09:0033701:214. The cadastral value of these land plots was reduced as a result of cadastral valuation due to non-use in accordance with the intended purpose for a long time, blocking, pollution and damage to the soil layer of the land. The cost of land declined by an average of 5.5%, 5.02% and 0.69%. The results of challenging and eliminating violations led to the restoration of the cadastral value of land at 99.81% of the initial value of the land plot 15:09:0033306:122 and 99.01% of the initial value of the land plot 15:09:0033701:214. As a result, research can be obtained data that the state cadastral service provides the ability to dynamically assess the cadastral value of land and real estate objects, as well as data on banks and databases.

Key words: state cadastre of real estate, cadastral valuation, cadastral value, cadastral activity, real estate, object of accounting.

Кадастровая оценка земель представляет собой комплекс мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости базовых объектов недвижимости (земельных участков) на основе уточнения и качественных и количественных характеристик, а также физических и юридических свойств. Кадастровая оценка проводится на всей территории Российской Федерации и затрагивает весь земельный фонд страны вне зависимости от категории оцениваемой земли, разрешенного вида использования и формы собственности на землю [1].

Кадастровая оценка может быть массовой, проводимой одновременно на территории кадастровой единицы (кадастрового округа или района) или индивидуальной, проводимой в случаях возникновения оспариваний результатов массовой кадастровой оценки земель. Индивидуальная кадастровая оценка проводится для уточнения определенных характеристик земельных участков, статус которых был поставлен под вопрос после проведения массовой кадастровой оценки земель [2].

Оцениваемые индивидуальные характеристики зависят как от категории земель и целевого назначения, так и от разрешенного использования. Например, земельный участок, предназначенный для ведения гражданами садоводства и огородничества, будет оцениваться по уровню плодородия земли (качеству почвы), климатическим характеристикам, площади земельного участка и другие. Земельный участок, предназначенный для индивидуальной жилой застройки, — по степени удаленности от центра муниципального образования, наличия объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и другие.

Кадастровая оценка осуществляется на основе сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости. Объем и полнота сведений государственного кадастра недвижимости определяет возможность точной и рациональной оценки объектов недвижимости. На основании полноты сведений уполномоченный на проведение кадастровой оценки специалист сможет определить кадастровую стоимость объекта недвижимости [3].

В случаях, когда полнота сведений о земельных участках в государственном кадастре недвижимости вызывает вопросы либо отсутствуют некоторые сведения о земельных участках (категория земель, площадь, кадастровый инженер, конфигурация, границы), определение кадастровой стоимости таких земельных участков зачастую приводит к оспариванию такой оценки собственниками земельных участков (землепользователями, землевладельцами, арендаторами) [4].

Основной целью исследования являлся анализ применения сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости при проведении индивидуальной кадастровой оценки земель. Объектом исследования послужили земельные участки в границах городского округа Владикавказ РСО — Алания. Предметом исследования являлась кадастровая стоимость земельных участков, сниженная по результатам массовой государственной кадастровой оценки.

На территории Владикавказа существует множество земельных участков, кадастровая стоимость которых в результате проведения массовой кадастровой оценки земель снизилась на 5–10%, в двух случаях — до 17%. Это было связано в основном с деятельностью собственников земельных участков.

Мы проанализировали деятельность оценщиков, проводивших массовую государственную кадастровую оценку земель в городском округе Владикавказ Республики Северная Осетия — Алания, и изучили те земельные участки, кадастровая стоимость которых, по сравнению с результатами предыдущей оценки, значительно снизилась.

Нами были определены следующие земельные участки в черте городского округа Владикавказ, сведения о которых представлены в таблице 1.

Таблица 1. Сведения об объектах недвижимости со спорной кадастровой стоимостью

Объект недвижимости з/у			Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость	
№	к/н	Адрес		Предыдущая	Оспариваемая
1	15:09: 0033306: 122	Республика Северная Осетия — Алания, г. Владикавказ, п. Редант-2, ул. Сосновая, 67 «в»	Для индивидуальной жилой застройки	230 916,00 руб.	219 535,72 руб.
2	15:09: 0321001: 1280	Республика Северная Осетия — Алания, г. Владикавказ, СНО «Учитель», участок № 4/3	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	405 238,74 руб.	388 112,33 руб.
3	15:09: 0033701: 214	Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, с. Балта	Для индивидуальной жилой застройки	726 502,77 руб.	721 292,12 руб.

Земельный участок 15:09:0033306:122, находящийся в п. Редант-2 г. Владикавказа и предназначенный для индивидуальной жилой застройки, утратил в стоимости 11 380,28 рублей.

Основными факторами, повлиявшими на снижение кадастровой стоимости, были: неиспользование в соответствии с

целевым назначением и захламливание земельного участка отходами бытового производства.

Земельный участок 15:09:0321001:1280 в СНО «Учитель» г. Владикавказ утратил в кадастровой стоимости 17 126,41 рублей.

Среди негативных факторов, отрицательно повлиявших на кадастровую стоимость, были: снижение почвенного плодородия по причине подтопления территории и эпизодическое обесструктурирование почвы.

Земельный участок 15:09:0033701:214 селения Балта городского округа Владикавказ утратил в кадастровой стоимости 5 210,65 рублей по причине неиспользования в соответствии с целевым назначением длительное время и захламливание разрытой под фундамент ямы бытовыми отходами.

Во всех трех случаях собственники земельных участков объявили об оспаривании результатов кадастровой оценки, в связи с чем были проведены работы по индивидуальному оцениванию данных объектов недвижимости.

В результате ликвидации захламливания собственниками земельных участков 1 и 3 (табл. 1) и разбивкой металлического (временного) забора вокруг вырытых фундаментных ям, уполномоченный специалист изменил состав факторов снижения кадастровой стоимости, вследствие чего земельным участкам 15:09:0033306:122 и 15:09:0033701:214 было возвращено 98% от первоначальной кадастровой стоимости.

Стоимость земли снизилась в среднем на 5,5%, 5,02% и 0,69%.

Результаты оспаривания и ликвидация нарушений привели к восстановлению кадастровой стоимости земли на 99,81% от первоначальной стоимости у земельного участка 15:09:0033306:122 и на 99,01% от первоначальной стоимости земельного участка 15:09:0033701:214 (табл. 2).

Оспаривание результатов кадастровой оценки участка 15:09:0321001:1280 было отклонено в пользу управления Росреестра по Республике Северная Осетия — Алания ввиду невоз-

возможности проведения рекультивации почвы земельного участка из-за возникшего вторичного подтопления.

Таблица 1. Кадастровая стоимость земельных участков по результатам оспаривания

Объект недвижимости з/у			Вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость	
№	к/н	Адрес		Оспоренная	По итогу
1	15:09: 0033306: 122	Республика Северная Осетия — Алания, г. Владикавказ, п. Редант-2, ул Сосновая, 67 «в»	Для индивидуальной жилой застройки	219 535,72 руб.	228 115,05 руб.
2	15:09: 0033701: 214	Республика Северная Осетия — Алания, г. Владикавказ, с. Балта	Для индивидуальной жилой застройки	721 292,12 руб.	724 933,18 руб.

В целом по городскому округу Владикавказ РСО — Алания наблюдается незначительное количество оспариваний результатов проведенной кадастровой оценки. Это связано в первую очередь с тем, что большинство земельных участков в границах 15:09 кадастрового района учтены и используются в соответствии с целевым назначением, а государственные надзорные службы Россельхознадзора ежегодно проводят плановые и внеплановые проверки в целях выявления нарушений земельного законодательства.

Редкие случаи оспаривания кадастровой стоимости земель в основном являются следствием пренебрежения своими правами и ограничениями собственниками земельных участков.

Сведения государственного кадастра недвижимости позволяют отслеживать динамику кадастровой стоимости земель и объектов недвижимого имущества, так как в банках и базах земельно-кадастровых данных Росреестра содержится вся необходимая для проведения экономической оценки объектов недвижимости информация.

Список литературы

1. Губжева А. А., Махотлова М. Ш. Кадастровая стоимость земельных участков // Приоритетные направления развития науки, техники и технологий: сборник материалов Международной научно-практической конференции. 2016. С.155–157.
2. Атаманов С. А. Кадастр недвижимости: учеб.-справ. пособие / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев. М.: Букстрим. 2015. № 2. С. 124.
3. Каталина Л. А. Кадастровая оценка земель в Российской Федерации. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 2. С. 21–27.
4. Демидова М. М., Валиев Д. С. К вопросу о необходимости проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственный угодий / М. М. Демидова, Д. С. Валиев // Итоги научных исследований сотрудников ГУЗа в 2015 г.: Сб. науч. тр. Т. 1. Землеустройство, кадастры и земельное право. М., 2016. С. 108–117.

УДК/UDC 711.5

Территориальное планирование ст. Николаевской Дигорского района РСО — Алания

Пех Артур Александрович, ассистент

Хугаева Людмила Мухарбеговна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Басиева Лариса Жураповна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Горский государственный аграрный университет
г. Владикавказ, Россия

Аннотация

Основной целью исследования являлся анализ территориального планирования административной казачьей сельской единицы — станицы Николаевской Дигорского района Республики Северная Осетия — Алания. Объектом исследования являлись экономические, экологические и урбанистические аспекты формирования населенных мест в черте административно-территориального образования. Предмет исследования — перспективные сценарии развития административной казачьей сельской единицы. В результате проведенного исследования было выявлено, что территория станицы Николаевское Дигорского района РСО-Алания имеет три урбанистического сценария развития согласно гипотезе социально-экономического совершенствования городских и сельских населенных мест. Оптимистичный, пессимистичный и инновационный сценарии развития ст. Николаевское рассмотрены в статье, как одни из возможных путей развития. Результаты исследования неоднозначны, так как предполагают, что из трех возможных сценариев развития объекта исследования — выбор будет напрямую зависеть от капиталовложений из федерального и регионального бюджета (оптимистичный и инновационный сценарии), а отсутствие таковых приведет к ухудшению социально-экономических условий в черте станицы Николаевское, стагнации в территориальном расширении населенного места (пессимистичный сценарий).

Ключевые слова: станица Николаевское, территориальное планирование, район, земельный участок.

Territorial Planning of Nikolayevskaya, Digorskiy District, RNO-Alania

Pekh Artur Aleksandrovich, assistant
Khugayeva Lyudmila Mukharbegovna, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor
Basiyeva Larisa Zhurapovna, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor

Gorsky State Agrarian University
Vladikavkaz, Russia

Abstract

The main purpose of the study was to analyse the territorial planning of the administrative and Cossack rural unit—Nikolayevskaya, Digorskiy District, Republic of North Ossetia — Alania. The object of the study was the economic, environmental and urban aspects of the formation of settlements within the boundaries of the administrative and territorial unit. The subject of the research is promising scenarios for the development of an administrative-Cossack rural unit. As a result of the study, it was revealed that in the territory of Nikolayevskaya, Digorskiy District there are three scenarios of the development of the city in accordance with the hypothesis of the socio-economic development of urban and public settlements. The optimistic, pessimistic and innovative scenario of the development of Nikolayevskaya is considered in the article as possible ways of development of the settlement. The results of the study are ambiguous. Possible development scenarios depend entirely on investments from the federal and regional budgets (optimistic and innovative scenario), the lack of investment can lead to a deterioration of the socio-economic conditions in the village and a slowdown in the territorial expansion of Nikolayevskaya (pessimistic scenario).

Key words: stanitsa Nikolayevskaya, territorial planning, district, land plot.

Территориальное планирование — деятельность органов местного самоуправления и органов государственной власти по установлению, а также утверждению положений о зависимости развития городской или сельской местности и мест размещения объектов для государственных нужд, от социально-экономических, организационных, градостроительных, функциональных и иных факторов.

Территориальное планирование решает задачи, реализуемые, в том числе, министерством экономического развития РФ, в число которых входит:

- 1) совершенствование системы территориального планирования на уровне муниципального образования;

- 2) совершенствование федеральной государственной информационной системы территориального планирования;
- 3) обеспечение взаимосвязи между территориальным и стратегическим планированием (что необходимо для эффективного управления развитием инженерной, социальной, транспортной инфраструктур муниципального образования, напрямую влияющее на развитие территории).

На сегодняшний день документы ТП способствуют увязке планов развития территории с бюджетным планированием, а также обеспечивают реализацию их путем выполнения мероприятий, предусмотренных в федеральных, региональных и муниципальных целевых программах различного направления.

Территориальное планирование и проектирование — комплекс мероприятий по разработке документов различного уровня: генеральных планов, нормативов градостроительного проектирования, новых правил землепользования, застройки, стратегии комплексного развития территории, проекты межевания, застройки, планировки и другие.

Разработанные документы ТП утверждаются на трех уровнях: федеральном, региональном, муниципальном. Такие документы используются при ведении градостроительной деятельности. Графическая их часть выполняется в виде карт, а текстовая — в виде пояснительных записок.

Территориальное планирование, осуществляемое на уровне муниципального образования, призвано установить возможные пути развития населенного пункта на основе анализа комплексных факторов, именно поэтому разработка генерального плана развития поселений (один из видов производных документов ТП) — процесс трудоемкий, требующий значительных финансовых и трудовых расходов.

Основной целью исследования являлся анализ территориального планирования административной казачьей сельской единицы — станицы Николаевской Дигорского района Республики Северная Осетия — Алания.

Объектом исследования являлось муниципальное образование Николаевское сельское поселение Дигорского района РСО-Алания, образованное в соответствии с Законом РСО-Алания от 10 ноября 2003 г. № 24-РЗ «О местном самоуправлении в Республике Северная Осетия — Алания».

Предмет исследования — перспективные сценарии развития административной казачьей сельской единицы.

Согласно Закону Республики Северная Осетия — Алания от 9 июля 2007 г. № 34-РЗ «Об административно-территориальном устройстве Республики Северная Осетия-Алания» на территории планируемого муниципального образования располагается один сельский населенный пункт: станица Николаевская, являющаяся административным центром поселения.

Муниципальное образование расположено в северной части Дигорского района РСО-Алания и граничит:

- на севере и западе — с межселенными территориями Дигорского района;
- на юге — с Мостиздахским сельским поселением Дигорского района;
- на востоке — с территорией Красногорского СП Дигорского района [1].

Рисунок 1. Спутниковый снимок станицы Николаевской Дигорского района РСО-Алания



Объекты территориального зонирования:

- зона сельскохозяйственного назначения земель в границах субъекта РФ, при зональности его территории в границах природно-сельскохозяйственной зоны;
- подзоны высокопродуктивных, продуктивных, низкой продуктивности и особо ценных земель.

На карте территориальной зоны сельскохозяйственного назначения земель выделяются подзоны трех степеней продуктивности и особой ценности земель, классы земель, границы муниципальных образований и земельных участков землевладельцев [2].

Обзор основного действующего законодательного и документационного обеспечения регулирования процесса устойчивого развития сельских территорий выявил, что в составе индикаторов реализации федеральной целевой программы устойчивого развития и оценки деятельности органов местного самоуправления присутствует ряд показателей, отражающих эффективность управления земельными ресурсами, динамику их использования для достижения намеченных целей [3].

Отметим, что главной целью территориального планирования выступает пространственная организация Николаевского СП, определение направлений развития социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, экономики для обеспечения в долгосрочной перспективе устойчивого развития, оптимизации использования земельных ресурсов, сохранения объектов культурного и исторического наследия, уникальных природных объектов для настоящего и будущего поколений, формирования благоприятной среды жизнедеятельности [4, 5].

Основополагающая пространственная территориальная организация основывается на гипотезе экономическо-социального развития, предполагающая, что возможные этапы развития муниципального образования могут ограничиваться расположением территории сельского поселения, уровнем экономическо-социального и технологического развития, возможностями использования ресурсного потенциала, сформировавшейся практикой управления и принятия решений. Поскольку экономико-

социальное и пространственное развитие обладает подверженной внутреннему и внешнему воздействию многофакторностью, актуально говорить о трех главных сценариях развития Николаевского СП: инновационном (базовом), оптимистичном и пессимистическом.

Рисунок 2. Структура развития муниципального образования на основе гипотезы социально-экономического развития



Пессимистический сценарий опирается на экономико-социальное прогнозирование развитие территории. Осуществление такого развития в Николаевском СП предположительно без выделения приоритетов развития и без целенаправленных управленческих действий, в котором ресурсом реализации сценария будет выступать субсидирование в социальную сферу поселения и экономику путем прямого инвестирования, невозможно. Сценарием предусмотрено смешанное растениеводство и животноводство, как дальнейшая аграрная специализация МО.

В агропромышленном комплексе отсутствуют реструктуризации и техническое перевооружение. Все это не способствует экономическому росту. Усовершенствование секторов социаль-

ных услуг — ЖКХ, образовательного, медицинского и других — будет проходить в недостаточном объеме. Продолжатся процессы депопуляции населения и оттока трудовых ресурсов.

Оптимистический сценарий строится исходя из изменений в социальном, экономическом, инфраструктурном развитии территории, ее пространственной организации. Возможность реализовать такой сценарий представляется только при условии повышения конкурентоспособности местных производителей в Николаевском СП, улучшений инвестиционного климата, повышения уровня жизни населения в России и на уровне субъектов РФ (РСО-Алания).

Данный сценарий предусматривает активное привлечение государственных и частных инвестиций, развитие государственно-частного партнерства. Основным приоритетом данного сценария является удержание населения путем повышения качества жизни населения, создания рабочих мест.

В рамках сценария предполагается поэтапный уход с аграрной ориентированности агропромышленного комплекса, формирование полноценного сектора переработки сельхозпродукции в рамках пищевой промышленности, созданием новых отраслей экономики. Развитие малого и среднего бизнеса получит новые стимулы.

Инновационный (базовый) сценарий развития Николаевского СП представляет собой совокупность отдельных элементов оптимистического и пессимистического сценарий и является наиболее реалистичным. Он основывается на сложившейся динамике социально-экономического, пространственного, территориального и иных ограничений ресурсов и оценки каждой составляющей в отдельности.

Данный сценарий предполагает, что в экономике Николаевского СП создаются новые конкурентные преимущества. Сценарий исходит из гипотезы возможности реализации всего намеченного плана стратегических мероприятий в предельно благоприятных внешних и внутренних условиях — успешно формирующемся агропромышленном кластере, осуществляемой модернизации инфраструктуры и сектора услуг.

Предприятия сельского хозяйства поселения органично войдут в агропромышленный комплекс РСО–Алания. Появятся новые производства продукции пищевой промышленности.

Реализация базового сценария благоприятно повлияет на формирование новых рабочих мест за счет увеличения максимальной численности населения в ходе притока рабочей силы с граничащих с муниципальным образованием населенных пунктов и других районов РСО-Алания. Это скажется на демографическом росте и стабилизирует численность населения на современном уровне.

Увеличение численности населения и образование новых рабочих мест позволит расширить объемы строительства жилья за счет привлечения внебюджетных средств по ипотечным схемам в рамках региональных и федеральных целевых программ поддержки молодых семей, специалистов, работников образования, культуры и др.

С экологической стороны в ходе реализации данного сценария возможны уменьшения выбросов в атмосферу за счет сокращения выбросов от передвижных и стационарных источников загрязнения в ходе совершенствования транспортной инфраструктуры муниципального образования и снижения потребления воды на безвозвратной основе. Предполагается снижение сброса сточных вод, сокращение площадей нарушенных земель и существенное снижение отходов производства и потребления.

Выводы: малые населенные пункты (станции, аулы, деревни, села) зачастую обладают обширными площадями неиспользуемых земель. Это связано, в первую очередь, с отсутствием территориального развития муниципального образования в ходе недостаточного финансирования из местного и регионального бюджета, отсутствия инвестиционных вливаний в экономику населенных пунктов и отсутствием реальных сценариев развития СП. На примере муниципального образования Николаевское СП нами был проведен анализ существующей организации территории и выявлены возможные сценарии развития поселения. Однако, даже несмотря на тщательную прора-

ботку организационно-методической, картографической и статистической информации, реализация даже базовых сценариев невозможна без участия органов власти местного самоуправления и органов власти субъекта РФ. В связи с чем следует заключить, что даже в самых экономически обеспеченных субъектах РФ остаются муниципальные образования, потенциал которых остается полностью, либо частично нераскрытым.

Список литературы

1. Об административно-территориальном устройстве республики Северная Осетия — Алания: Закон Республики Северная Осетия — Алания от 9 июля 2007 года № 34-РЗ // Кодекс. URL: <http://docs.cntd.ru/document/819012187>

2. Махт В. А., Руди В. А. Современные аспекты классификации и зонирования земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 6. С. 22–25.

3. Поносов А. Н. Земельные ресурсы в обеспечении устойчивого развития территории муниципальных образований // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 3. С. 13–17.

4. Генеральный план муниципального образования Мизурское сельское поселение Алагирского района РСО-Алания: пояснительная записка // Материалы по обоснованию проекта г. Ставрополь. Т. 1. 2014. 47 с.

5. Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

УДК/UDC 347.235.11

Историческая связь кадастрового учета и технической инвентаризации

Богданова Анастасия Михайловна, студентка экономического факультета

Власов Александр Григорьевич (научный руководитель), кандидат технических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет
г. Самара, Россия

Аннотация

В статье рассматриваются пути исторического развития кадастрового учета и технической инвентаризации. Обозначаются точки их пересечения в процессе исторического развития, начиная с 1927 года. Прослеживается связь этих двух сфер учета недвижимости. Рассмотрены первые законодательные акты технической инвентаризации и кадастрового учета Советской России. Упоминается о создании первых структурных подразделений учета (БТИ), описаны их полномочия, цели организации. Выделены и описаны этапы становления учета недвижимости. Указаны предпосылки создания земельного кадастра и разделения обязанностей БТИ в пользу Росимущества. В конце статьи приведена таблица, которая представляет собой периоды и преобразования в области технической инвентаризации и кадастрового учета. В заключении статьи упоминается о современном состоянии систем учета недвижимости.

Ключевые слова: кадастр, кадастровый учет, техническая инвентаризация, бюро технической инвентаризации.

The Historical Connection of Cadastre and Technical Inventory

Bogdanova Anastasiya Mikhaylovna, student of the Faculty of Economics

Vlasov Aleksandr Grigoryevich (research advisor), Candidate of Technical Sciences, assistant professor

Samara State Economic University
Samara, Russia

Abstract

The article discusses the ways of the historical development of cadastral registration and technical inventory. The points of their intersection in the process of historical development since 1927 are designated. There is a connection between these two areas of real estate accounting. The first legislative acts of technical inventory and cadastral registration of Soviet Russia are considered. The creation of the first structural subdivisions of accounting Bureau of Technical Inventory is mentioned, their powers, the goals of the organization are described. The

stages of formation of real estate accounting are identified and described. The prerequisites for creating a land cadastre and separation of Bureau of Technical Inventory responsibilities in favor of the Federal Property Management Agency are indicated. At the end of the article there is a table that represents periods and transformations in the field of technical inventory and cadastral registration. In conclusion, the article mentions the current state of real estate accounting systems.

Key words: cadastre, cadastral registration, technical inventory, technical inventory bureau.

Техническая инвентаризация и государственный кадастровый учет — это две параллельные, но очень связанные системы учета недвижимости, которые приводили к ее государственной регистрации. Для того чтобы провести историческую аналогию между кадастровым и техническим учетом, нужно разобрать эти два понятия.

Технический учет — это процесс сбора сведений об основных параметрах объекта недвижимости, которые позволяют выделить и детализировать ресурс земельных массивов или площадей жилищного фонда. Кадастр в переводе с французского переводится как «список» или «реестр», например объектов недвижимости или земельных участков [1]. Одно из первых исторических пересечений кадастрового учета и технической инвентаризации в нашей стране произошло в 1927 году, когда было опубликовано Постановление Экономического Совета РСФСР от 21.05.1927 «Об инвентаризации имущества местных Советов» [2].

В связи с данным Постановлением в России стали формироваться управления, отделы, секторы по учету недвижимого имущества, и с того момента было образовано бюро технической инвентаризации. Непосредственно на данную структуру возлагалось проводить работы по техническому учету, в которые входили: жилищный фонд, земли, а также строения и сооружения [3, с. 5]. То есть на каждый объект, начиная с 1927

года, составляются карточки учета объектов недвижимости и в том числе на земельные участки.

В период 1935–1938 годов при проведении коллективизации колхозам выданы были государственные акты на вечное пользование землей. При этом кадастровым документом, в котором находили свое отражение соответствующие сведения о землях колхозов, становится Земельная шнуровая книга (в нее входил учет бессрочного, долгосрочного использования земель сельскохозяйственными предприятиями), в административных районах была Государственная земельная книга регистрации земель. В период 1939–1940 годов в советской России осуществляется почти полная переоценка, а также технический учет всех строений для фискальных целей (налог). В тоже время метод оценки и технического учета был преобразован, и тем самым была выработана единая технология. При этом в состав работ входила регистрация строений именно по признакам правовой принадлежности [4].

С 50-х годов XX столетия сектор технической инвентаризации как краевых, так и областных отделов хозяйства, а также бюро технической инвентаризации горисполкомов городов республиканского подчинения кроме своей прямой деятельности стали вести еще и учет основных фондов ЖКХ [5]. Далее, с 1965 года, инвентаризацию стали называть паспортизацией, потому на объект должен был заполняться технический паспорт. Однако официально понятие «земельный кадастр» в нашей стране возникает только в 1969 году.

Необходимо отметить, что кадастровый учет советского периода, который был установлен в 1968 году Законом СССР «Об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» от 13.12.1968, являл собой таблицы дифференцированных сведений относительно качественных характеристиках земель страны, которые были сведены в единую книгу [6]. В то время базой ведения кадастра выступает система обследования земель лесного и сельскохозяйственного назначения, которая проводилась за счет государственных средств. Подчеркнем, что Бюро технической инвентаризации

(БТИ) было в России в качестве специализированного структурного подразделения, которое регулировалась органами государственного управления с целью государственного учета жилищного фонда, а также иных целей, напрямую связанных как с техническим учетом, так и регистрацией недвижимости.

По причине роста объема работ организаций технической инвентаризации всей системы Минжилкомхоза РСФСР на основе Приказа Министерства ЖКХ РСФСР № 413 от 2 октября 1975 года Республиканское БТИ Минжилкомхоза РСФСР преобразовано было в Республиканское управление технической инвентаризации Минжилкомхоза РСФСР [7].

С течением времени БТИ проводит технический учет с новыми полномочиями:

- 1) паспортизации объектов;
- 2) регистрация объектов жилищного фонда;
- 3) сбор статистической информации об объектах;
- 4) правовая регистрация сделок;
- 5) осуществление безошибочного налогового учета, а также расчет налогового обложения.

Данные цели технического учета регулировались Постановлением правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» от 13.10. 1997 года №1301 [8].

До 1998 года структура БТИ выдавала свидетельства о регистрации права на недвижимость, в дальнейшем полномочия перешли к Росимуществу. Далее БТИ занимается только выдачей технических паспортов, необходимых для регистрации объекта недвижимости.

Переход Российской Федерации к рыночной форме экономики, провозглашение свободы труда и взятые российской экономикой ориентиров на зарубежные модели коммерции обусловили изменение сущности земельных отношений. Земля становится не только объектом налогообложения, но и объектом гражданского оборота [9, 10]. Вступившие в силу положения земельного и гражданского законодательства не закрепляли обязанности издания отдельных нормативных органов власти,

направленных на регулирование правомочия распоряжения земельным участком. Данная законодательная позиция привела к тому, что государственные и муниципальные органы перестали располагать полной информацией фискального характера о земле и не могли верно исчислять и затем собирать плату за землю.

Существенно возрос оборот земельных участков небольшой площади, которые были переданы в собственность гражданам с целью ведения ИЖС и садоводства.

Начали возникать межевые споры, решение которых было практически невозможным по причине отсутствия в Земельном кадастре необходимой информации о закрепленных на местности границ. Это все и стало предпосылками возникновения необходимости фиксации границ земельных участков в Земельном кадастре. Поэтому обозначенные выше изменения свое отражение нашли при реализации ФЗ от 02.01.2000 г. № 28 «О государственном земельном кадастре» [11].

В настоящее время регистрацией сделок с недвижимостью и постановкой на кадастровый учет, как и зданий, так и земельных участков занимается единая структура Росреестр и данные действия регулируются ФЗ от 01.01.2017 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» [12].

При этом в истории учета земель Российской Федерации условно можно выделить четыре периода:

Таблица 1. Периоды развития учета земель

Годы	Преобразования
1960–1990	Большее внимание уделяется землям сельскохозяйственного назначения, перераспределению земель, а также обеспечению развития производственных сил и сохранение плодородия земель
1992–2001	Органы кадастрового учета занимаются поддержкой проходившей в России процесса приватизации земель

2001–2008	Система учета делится на две, а именно: по земельным участкам — это государственный земельный кадастр по объектам капитального строительства — БТИ
2008 — настоящее время	Развитие единой системы регистрации прав и кадастрового учета

Таким, образом, техническая инвентаризация и кадастровый учет имели тесную связь, но переросли в отдельные системы учета недвижимости.

На современном этапе, БТИ проводит техническую инвентаризацию для объектов недвижимости, которые вводятся в эксплуатацию и для тех объектов, которые требуют реконструкцию или перепланировку [13].

Список литературы

1. Аничков Е. В. Французский язык // Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона: в 86 т. (82 т. и 4 доп.). СПб., 1890–1907.
2. Об утверждении Положения об инвентаризации имущества местных советов: Постановление Экономического Совещания РСФСР от 21.05.1927 // СУ РСФСР. 1927. № 55. Ст. 379 (утратило силу).
3. Болотин, С. А., Приходько А. Н., Симанкина Т. Л. Инвентаризация и паспортизация недвижимости: учебное пособие / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина. СПб.: Изд-во СПбГАСУ, 2010. 100 с.
4. Власов А. Г. Некоторые вопросы развития земельно-имущественных отношений. Региональное развитие. 2014. № 2. С. 147–150.
5. История развития системы технического учета в Российской Федерации // URL: <https://bstudy.net/ekonomika>.
6. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 13.12.1968 № 3401-VII // Ведомости ВС СССР. 1968. № 51. Ст. 485 (утратило силу).
7. Григорьев С. А. Кадастр недвижимости // URL: <http://geodesy.ru/books/book/1>.
8. О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301

// Собрание законодательства Российской Федерации. № 42.1997. Ст. 4787.

9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета 1994. № 238-239.

11. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 2. Ст. 149.

12. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

13. Саманишвили Т. М. Необходимость усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости // Молодой ученый. 2017. № 51. С. 85–88. URL <https://moluch.ru/archive/185/47419>.

УДК/UDC 332.3

Механизмы повышения экологической эффективности землеустройства

Борисов Егор Александрович, ассистент

Миронов Евгений Иванович, студент инженерно-технического института

Северо-Восточный федеральный университет имени М. К.

Аммосова

г. Якутск, Россия

Аннотация

Статья посвящена актуальной в эпоху глубокого экологического кризиса проблеме деградации земельных (почвенных) ресурсов. Авторы обозначают землеустройство как эффективное средство рационального использования земельного фонда, которая, в свою очередь, играет основополагающую роль в нивелировании негативных

последствий загрязнения окружающей среды. В связи с этим в работе обозначены основополагающие механизмы повышения эколого-экономической эффективности землеустройства: анализ факторов техногенного воздействия на природную среду, комплексная оценка загрязненности территории, модернизация и полноценная реализация земельного законодательства. разработка мероприятий, направленных на охрану земель и формирование экологической культуры, должны стать приоритетным направлением современной государственной политики России. Улучшение состояния земли открывает огромные эколого-экономические перспективы в виде увеличения объемов производства сельскохозяйственной продукции и оздоровления экологической обстановки в стране.

Ключевые слова: антропологические факторы, техногенное воздействие, загрязнение, эффективность землеустройства, охрана земель.

Mechanisms of Improving the Ecological Efficiency of Land Management

Borisov Yegor Aleksandrovich, assistant
Mironov Yevgeniy Ivanovich, student of Institute of Engineering & Technology

North-Eastern Federal University
Yakutsk, Russia

Abstract

The article is devoted to the problem of the degradation of land (soil) resources, which is urgent in an era of deep ecological crisis. The authors designate land management as an effective means of rational use of land resources, which, in turn, plays a fundamental role in leveling the negative effects of environmental pollution. In this connection, the work identifies the fundamental mechanisms for improving the environmental and economic efficiency of land management — an analysis of the factors of anthropogenic impact on the environment, a comprehensive assessment of the pollution of a territory, modernization and full implementation of land legislation. the development of measures aimed at the protection of land and the formation of ecological culture should be a priority for modern Russian state policy. Improving the state of the land opens up

huge ecological and economic prospects in the form of increasing the volume of agricultural production and improving the ecological situation in the country.

Key words: anthropological factors, technogenic impact, pollution, efficiency of land management, land protection.

Земля является самым ценным ресурсом человечества, важнейшим источником национального богатства. В контексте глобального развития мировое благосостояние и процветание детерминировано как физическим, так и экологическим состоянием земель. Актуальной проблемой в настоящий период является загрязнение земель, почвы, окружающей природной среды коммунально-бытовыми, промышленными и производственными и иными отходами. В сложившейся ситуации, характеризующейся экологической деградацией, ключевым инструментом преодоления негативных тенденций служит землеустройство как основополагающий механизм организации рациональной эксплуатации загрязненных земель, которое должно наполниться новым содержанием, обеспечивающим решение не только правовых, социально-экономических, организационно-территориальных, но и экологических задач землепользования [3].

Центральным условием проведения землеустройства является соблюдение баланса между достижением финансово-экономической выгоды в процессе хозяйственного использования территории и обеспечением экологической безопасности, а также реабилитацией, восстановлением и устойчивым функционированием естественных экосистем, подвергшихся антропогенному воздействию, до уровня, гарантирующего стабильность окружающей среды. Наиболее серьезный экологический урон наносится особенно ценным земельным ресурсам, систематически используемым для производства сельскохозяйственной продукции.

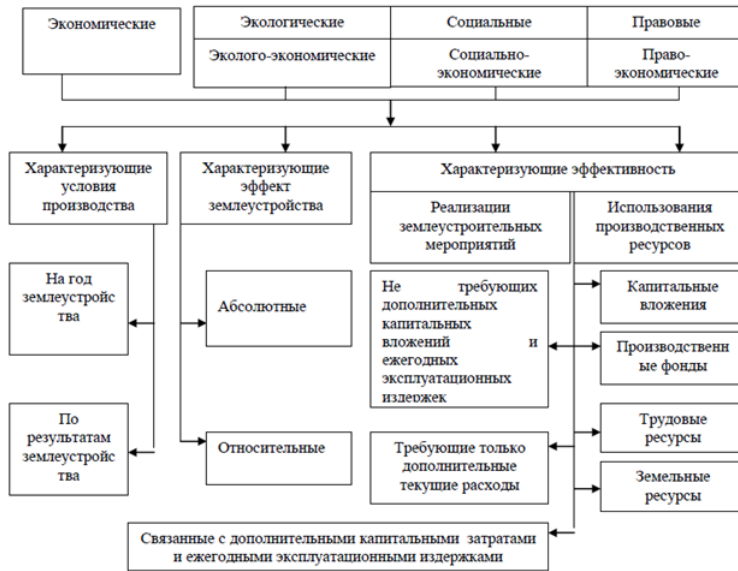
Проблемы загрязнения приобретают масштабный характер и усугубляются недостаточным финансированием экологи-

ческих программ и мероприятий по охране окружающей среды, ориентированных на нивелирование последствий загрязнения. Результатом нерационального использования земельного фонда в ходе хозяйственной деятельности человека явилась деградация продуктивных земель, сокращение пахотных земель, существенное снижение их плодородия, уменьшение объемов производства сельскохозяйственной продукции и значительное ухудшение экологической обстановки.

На сегодняшний день наиболее эффективным и распространенным инструментом развития сельскохозяйственного землепользования служат агроэкосистемы, трансформированные антропогенными агентами. Как отмечалось выше, загрязнение агроэкосистем приводит к существенному сокращению их производственных возможностей, а также ограничивает процессы саморегуляции и другие важнейшие биосферные функции агроэкосистем, что наносит колоссальный экономический, экологический и социальный урон сельскохозяйственному производству и приводит к деградации окружающей природной среды, негативно сказываясь на здоровье человека и состоянии его генетического фонда [7].

Результативность проведения землеустроительных работ устанавливается соотношением конечного результата, полученного при реализации определенных землеустроительных мероприятий к затратам, повлекший получение эффекта. Все виды эффективности землеустройства достигаются либо за счет осуществления каких-либо мероприятий, реализуемых на основе принятия землеустроительных решений, либо в процессе решения конкретных проектных вопросов. В качестве мероприятий могут выступать все землеустроительные мероприятия, определяемые как средозащитные (рис. 1) [4].

Рисунок 1. Система показателей оценки проведения землеустройства



Стратегически важная роль в экологической эффективности землеустройства принадлежит комплексной оценке загрязненности территории, позволяющей использовать земли дифференцированно, в соответствии со степенью загрязнения. Оценка загрязненности территории производится согласно общепринятым критериям (рис. 2), позволяющим выявить источники загрязнения земель на основе экологического, санитарно-гигиенического и специального нормирования анализируемой территории и процессов, происходящих на ней [4].

Рисунок 2. Система экологических показателей для оценки землеустроительных решений

Показатели, характеризующие состояние окружающей среды или отдельных ее составляющих до и после осуществления землеустроительных мероприятий	Нормативы качества окружающей среды или ее составляющих, характеризующие переход количественных трансформаций в качественные	Показатели, характеризующие динамику изменения природной среды или ее составляющих по результатам осуществления землеустроительных мероприятий
Критерий оценки		
1. Обеспечение условий эффективного развития динамических экосистем		
Количественные	Эколого-нормативное (пороговое)	Количественные
Качественные		Качественные
2. Обеспечение условий безопасности жизнедеятельности человека		
Количественные	Санитарно-гигиенические (пороговые)	Количественные
Качественные		Качественные
3. Обеспечение экономических потребностей хозяйственного использования территории		
Количественные	Эколого-хозяйственные (группировочные)	Количественные
Качественные		Качественные

Данные, приведенные на рисунке 2, позволяют оценить экологическую и экономическую эффективность при проведении землеустройства.

Законодательную основу в сфере использования и охраны земель регламентирует Земельный кодекс Российской Федерации [2]. В соответствии с правовыми положениями, приведенными в Земельном кодексе РФ, а также идеями и принципами Конституции РФ [1] формируется земельный правовой порядок на федеральном и региональном уровнях. Земельный правовой порядок служит важнейшей детерминантой хозяйственной деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В настоящий период перед руководствующим звеном Российской Федерации поставлена серьезная задача, связанная с завершением реформирования земельных отношений и формирования эффективной национальной системы землепользования.

Таким образом, в условиях глобальной экологической нестабильности и глубокого экологического кризиса, разработка мероприятий, направленных на охрану земель и формирование экологической культуры, должна стать приоритетным направлением современной государственной политики России. Улучшение состояния земли открывает огромные экологи-

экономические перспективы в виде увеличения объемов производства сельскохозяйственной продукции и оздоровления экологической обстановки в стране. Охрана земель должна осуществляться на всей территории Российской Федерации в соответствии с установленными областными, региональными и местными программами охраны земель с учетом специфики и индивидуальных особенностей земельных участков.

Для осуществления качественной оценки состояния земельных ресурсов, должны быть разработаны четкие требования и нормативы предельно-допустимой концентрации загрязняющих веществ почв. Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам необходимо проводить агрохозяйственные, агрохимические, агротехнические, геоботанические, почвенные и другие специальные обследования и изыскания. В целях предотвращения дальнейшей деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации загрязненных земель возможно временно изъять землю из хозяйственного оборота, т. е. консервацию земель в порядке, установленном законодательством [5].

Экологическая эффективность проведения землеустроительных мероприятий проявляется в повышении качества состояния земель и в репродукции земельных ресурсов, достигаемом за счет целенаправленной мелиорации, рекультивации и охраны земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий. В конечном итоге механизм повышения эффективности экологического подхода для решения проблем загрязнения окружающей среды должен основываться на следующих требованиях:

- обязательность проведения землеустройства в условиях техногенного загрязнения земель;
- первоочередность решения задач восстановления нарушенного состояния земель, ликвидация и предотвращения их загрязнения;

- приоритетность природно-ресурсного развития хозяйственной деятельности и их планирование;
- режимность использования загрязненных земель, мониторинг и контроль над изменением их экологического состояния;
- обеспечение экономической эффективности реализации экологически направленных мероприятий землеустройства.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Аксенова Е. Г., Гаранова М. В. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 7. 93–97.
4. Жемадукова С. Р. Экологический подход к землеустройству загрязненных территорий / С. Р. Жемадукова // Новые технологии. 2010. № 7. С. 50–56.
5. Иванов О. Л. Эколого-экономическая эффективность земельного кадастра / О. Л. Иванов // Креативная экономика. 2019. № 1. С. 56–62.
6. Махотлова М. Ш. Техногенное загрязнение земель в ходе землеустройства / М. Ш. Махотлова // Московский экономический журнал. 2018. № 4. С. 135–139.
7. Сорокина О. А. Экологическая эффективность внутривладельческого землеустройства / О. А. Сорокина // Креативная экономика. 2018. № 4. С. 40–46.

УДК/UDC 332.14

Формирование кластера объектов рекреации и туризма в сельских территориях муниципального образования Мостовский район

Бугаев Святослав Сергеевич, магистрант землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.

Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

Политические и социально-экономические тенденции, а также быстроформирующийся спрос современного общества к новым формам управления и мониторинга вынуждают внедрять новые формы и методики экономического регулирования, реализации и эффективного развития территорий. Проблемы регулирования, управления и мониторинга земель дополнительно ожидают решения политико-организационных и финансово-экономических проблем. Внедрение кластерных инструментов на уровне муниципального района является самым элементарным примером внедрения кластерной политики для регулирования социально-экономических проблем, управления земельными ресурсами и земельно-имущественных отношений. В данной работе проведен анализ 154 земельных участков на территории Мостовского района Краснодарского края, с последующим применением к ним инструментов кластерной политики. Автор описал процесс выбора и группирования земельных участков, подходящих по виду разрешенного использования, с помощью которых формируется рекреационно-туристский кластер в сельских территориях муниципального района. По результатам исследования данной работы можно оценить перспективы и возможности, извлекаемые из применения кластерной политики, для социально-экономического развития сельских территорий, развития инженерной инфраструктуры и повышения уровня жизни сельского населения.

Ключевые слова: сельские территории, кластеризация, кластер, кластерная политика, мониторинг земель, управление земельными ресурсами, объекты рекреации и туризма, муниципальный район, земельный участок.

Formation of a Cluster of Objects of Recreation and Tourism in Rural Areas of Mostovskiy District, Krasnodar Krai

Bugaev Svyatoslav Sergeyeovich, student in the master's programme of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Political and socio-economic trends, as well as the rapidly emerging demand of modern society for new forms of management and monitoring force us to introduce new forms and methods of economic regulation, implementation and effective development of territories. The problems of regulation, management and monitoring of land additionally await the solution of political, organizational, financial and economic problems. The introduction of cluster tools at the municipal district level is the most elementary example of the implementation of cluster policy for the regulation of socio-economic problems, land management and land and property relations. In this paper, the analysis of 154 land plots on the territory of Mostovskiy District of Krasnodar Krai, followed by the application of cluster policy tools to them. The author describes the process of selection and grouping of land plots suitable for the type of permitted use, with the help of which a recreational and tourist cluster is formed in the rural areas of the municipal district. Based on the results of the study of this work, it is possible to assess the prospects and opportunities derived from the application of cluster policy for the socio-economic development of rural areas, the development of engineering infrastructure and improving the standard of living of the rural population.

Key words: rural areas, clustering, cluster, cluster policy, land monitoring, land management, recreation and tourism facilities, municipal district, land plot.

Целесообразное использование земель на протяжении последних двух десятилетий в современной России остается крайне актуальной задачей. Тем временем эффективное и ра-

циональное использование земель, как термин, существующий и обсуждаемый в широких кругах отечественной науки и постоянно контактирующий с российским законодательством, на практике является малодейственным и неэффективным набором методик и различных инструментов. Реалии существующего социально-экономического положения государства диктуют свои правила, а поставленные цели, закрепленные законодательно, работают неэффективно и не идут в ногу со временем, с каждым годом все больше отставая от современных тенденций в управлении земельными ресурсами в развитых странах.

В то же время сельские территории регионов и отдельных муниципальных образований сегодня привлекают не только государственные и муниципальные мощности, но и инвестиционный и научно-исследовательский интерес. К примеру, сельские территории южных регионов России по естественным причинам рассматриваются как готовые для развития и роста локации. Хорошо заселенные территории с имеющейся инженерной инфраструктурой, состояние которых оценивается как выше среднероссийской, благоприятный климат и наличие природно-экологического пространства для создания готовых туристско-рекреационных объектов — главные преимущества, влияющие на экономическую привлекательность данных сельских территорий [1].

Внедрение инструментов кластеризации в землеустроительные процессы небольших территорий и локаций, таких как муниципальный район, в мировом опыте не является новшеством, но применение кластеризации в России — перспективная методика развития сельских территорий. Кластеризация земель — это следующий этап зонирования территорий, модернизированный подход к сложившимся в России актуальным проблемам в земельной политике. Кластерная политика в землеустройстве — это научно обоснованный метод группирования, дифференциации и научной классификации выделенной (локальной) территории, которая включает в себя группу кластеров, работающих, с точки зрения землеустройства и кадастра

недвижимости, в земельно-имущественной политике различного характера и содержания [2].

Создание инновационных и эффективных научно-технических моделей развития территории (будущих кластеров) подразумевает развертывание совершенных механизмов частно-государственного партнерства, науки и бизнеса, которые скоординируют усилия всех сторон на создание кластерных инициатив. Это позволит учитывать интересы бизнеса, науки, государства и определенных социальных групп, позволит объединить усилия в диверсификации экономики региона при формировании кластерной политики. Механизм стимулирования кластерных структур и инициатив допускает долгосрочное взаимодействие государства, науки и бизнеса на взаимовыгодных условиях для решения социально-экономических значимых проблем.

Мостовский район Краснодарского края — муниципальный район, который, на сегодняшний день является одной из самых привлекательных локаций с полноценным туристско-рекреационным потенциалом, имеющий техногенно-нетронутые и экологически самодостаточные рекреационные локации, расположенные преимущественно в сельских территориях. Подробное расположение района относительно южных регионов России можно рассмотреть на рисунке 1 [3].

Рисунок 1. Расположение Мостовского района

Мостовский район обладает богатым рекреационно-туристским потенциалом относительно большинства районов Краснодарского края, имея в своих границах часть одного из самых богатых в России и Европе Кавказский государственный природный биосферный заповедник имени Х. Г. Шалошников, изобилие полезных природных ископаемых и залежи ресурсов, нетронутую природу, а также большие залежи минеральных геотермальных вод, которые уже широко используются базами отдыха и оздоровительными центрами района.

При формировании кластера рекреации и туризма в Мостовском районе, как первого этапа внедрения кластерной по-

литики в сельские территории, были выбраны 154 земельных участка с видом разрешенного использования «для размещения и строительства объектов рекреационно-туристской, спортивно-оздоровительной деятельности; размещения и строительства гостиниц, баз отдыха, гостевых домов, кемпингов, зон отдыха и др.», информация по которым предоставлена Управлением имущественных и земельных отношений Администрации Муниципального образования Мостовский район и актуальна на 25 января 2019 года.

На основе информации по земельным участкам с видом разрешенного использования «для размещения и строительства объектов рекреационно-туристской, спортивно-оздоровительной деятельности; размещения и строительства гостиниц, баз отдыха, гостевых домов, кемпингов, зон отдыха и др.» было охарактеризовано 154 земельных участка общей площадью 202,759 га, включая 6 земельных участков под землями лесного фонда площадью 20,431 га. На рисунке 2 графически показано отношение категорий земель земельных участков.

Рисунок 2. Категории земель исследуемых земельных участков



Данные земельные участки, которые имеют туристско-рекреационную специализацию, располагаются в разных частях Мостовского района, имеют различные обременения. Так, 36 зе-

мельных участков находятся в аренде или субаренде, четыре — в ипотеке (см. рис.3). Но это никак не мешает ведению кластеризации объектов рекреации и туризма в виде земельных участков с туристско-рекреационным продуктом.

Рисунок 3. Обременения исследуемых земельных участков



Муниципальное образование Мостовский район имеет два городских и 12 сельских поселений, каждое поселение имеет свои территориальные, ландшафтные, природно-экологические и инженерные особенности. Так, несколько поселений могут группироваться в подкластеры, которые отличаются от других подкластеров и имеют определенные функции, имея особую роль во всем туристско-рекреационном кластере.

Каждый из 154 рассматриваемых земельных участков, тем самым, примкнет к тому или иному подкластеру согласно тому, в каком районе располагается данный объект.

Центром и «въездными воротами» туристско-рекреационного кластера станет Ярославское с/п благодаря уже действующему комплексу «Кремниевы термы» и его дальнейшему развитию. По причине близости термальных источников центрами развития геотермального туризма станут также Мостовское г/п, Костромское с/п и Краснокутское с/п. В силу природно-климатических особенностей в качестве «южного полюса» кла-

стера будет позиционироваться Псебайское г/п, которое станет центром лечебно-оздоровительного, рекреационного и горного (горнолыжного) туризма. Отдельно стоит выделить Баговское с/п как заповедный край, где больше всего уникальных природных достопримечательностей и меньше всего развита инфраструктура. Условия для развития познавательного исторического и этнографического туризма в большей мере есть также в Губском, Бесленевском и Краснокутском с/п. В частности, в Краснокутском с/п ведутся археологические раскопки и возрождается конезавод, что позволит в будущем организовывать конные прогулки. Спортивный туризм будет развиваться преимущественно в Махошевском и Шедокском с/п. Благодаря действующему аэродрому Андрюковское с/п призвано стать центром авиатуризма. На территориях с сельскохозяйственной специализацией, таких как Унароквское, Беноковское и Переправненское с/п, будет дан старт развитию агротуризма.

Рисунок 4. Пространственная схема туристско-рекреационного кластера



Результативному управлению развитием территорий может способствовать эффективная работа кластерной политики ввиду поиска и группирования объектов недвижимости с туристско-рекреационным ресурсом. Дальнейшее социально-экономическое развитие Мостовского района необходимо рассматривать, в первую очередь учитывая инвестиционную стратегию развития муниципального образования Мостовский район до 2020 года.

Внедрение кластеризации в территории, локации и регионы, согласно мировой практике, способствуют незамедлительному процессу диверсификации и эффективному развитию экономики объекта кластерной политики. Согласно опыту зарубежных стран, кластерная политика является результативной формой структурной организации политики и отношений во внутренней среде территории, с введенными кластерными подходами. На практике кластеризация в мире показывает себя как доминирующий подход к решению вопросов увеличения рабочих мест, роста бюджетных доходов, конкурентоспособности и, в целом, увеличения социально-экономических показателей [4].

Использование сельских территорий и земельных участков с рекреационными ресурсами необходимо согласовывать и опираться на Постановление «О порядке разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации стратегии социально-экономического муниципального образования Мостовский район и плана мероприятий по ее реализации: Постановление главы администрации муниципального образования Мостовский район от 30.12.2015 № 1260» и генеральные планы и правила землепользования и застройки населенных пунктов, входящих в муниципальное образование Мостовский район.

Подводя итоги, можно отметить, что Мостовский район имеет все основания для эффективного развития сельских территорий в своих границах, важным показателем исследуемого вопроса станет повышение уровня жизни местного населения, развитие социальной и инженерной инфраструктуры за счет внедрения новой политики по отношению к объектам недви-

жимости — повышение их инвестиционного и экономического потенциала, а также увеличенных земельных платежей в бюджет Мостовского района. Туристско-рекреационный кластер с объектами рекреации и туризма создаст точный вектор для развития всех показателей сельских территорий всего муниципального образования, а развитие и современный мониторинг групп объектов недвижимости в виде подкластеров даст необходимые мощности для роста инвестиционной привлекательности [5, 6].

Список литературы

1. Бугаев С. С., Яроцкая Е. В. Объекты рекреации и туризма в устойчивом развитии сельских территорий муниципального образования Мостовский район / С. С. Бугаев, Е. В. Яроцкая // Студенческие научные работы инженерно-землеустроительного факультета: сборник статей по материалам студенческой научно-практической конференции. 2017. С. 8–16.

2. Бугаев С. С., Яроцкая Е. В. Применение математических методов в кластеризации объектов рекреации и туризма / С. С. Бугаев, Е. В. Яроцкая // *Colloquium-journal*. 2018. № 13-9 (24). С. 23–25.

3. Бугаев С. С., Яроцкая Е. В. Характеристика и анализ объектов рекреации и туризма в условиях устойчивого развития сельских территорий муниципального образования Мостовский район / С. С. Бугаев, Е. В. Яроцкая // *European Scientific Conference: сборник статей победителей II Международной научно-практической конференции*. 2017. С. 52–57.

4. Яроцкая Е. В., Бугаев С. С. Использование земель при кластеризации: российский и зарубежный опыт / Е. В. Яроцкая, С. С. Бугаев // *Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы всероссийской научно-практической конференции, посвященной 15-летию юбилею кафедры землепользования и земельного кадастра Бурятского государственного университета*. 2018. С. 75–78.

5. Яроцкая Е. В. К вопросу оценки эффективности использования земель / Е. В. Яроцкая // *Кадастровое и эколого-ландшафтное обеспечение землеустройства в современных условиях* Материалы международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2018. С. 267–271.

6. Барсукова Г. Н. Историко-экономический подход к исследованию земельных отношений, земельной собственности / Г. Н. Барсу-

кова // Итоги научно-исследовательской работы за 2017 год. Сборник статей по материалам 73-й научно-практической конференции преподавателей. 2018. С. 227–228.

УДК/UDC 698

Внедрение геоинформационных технологий в сферу градостроительства и управления земельными ресурсами для решения вопросов регулирования застройки в границах приаэродромных территорий

Буковский Максим Евгеньевич
генеральный директор ООО «Аэроплэнинг»
г. Санкт-Петербург, Россия

Дюков Сергей Александрович
начальник отдела проектных работ ООО «Трансстроймеханизация»
г. Санкт-Петербург, Россия

Захаров Евгений Викторович
генеральный директор ООО «ЮГ ГЕО Альянс»
г. Краснодар, Россия

Патов Али Мухаммедович
главный специалист-эксперт ООО «ЮГ ГЕО Альянс»
г. Краснодар, Россия

Сазонов Юрий Юрьевич
генеральный директор ООО «Росстройизыскания»
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Предметом исследования являются аспекты внедрения геоинформационных технологий в сферу градостроительства и управления земельными ресурсами для решения вопросов регулирования застройки в границах приаэродромных территорий. Определен порядок установления и утверждения приаэродромной территории, выявлены основные проблемы, возникающие при установлении при-

аэродромных территорий. Приведены пути решения данных проблем с помощью внедрения геоинформационных технологий. Определено, что применение ГИС для работы с большими объемами данных, полученных в результате утверждения приаэродромной территории, решает все проблемы, связанные с грамотным использованием данной информации. Был рассмотрен совместный опыт Комплексного архитектурно-кадастрового объединения «ЮГ ГЕО Альянс» с ООО «Росстройизыскания» и проектного предприятия ООО «Аэроплэнинг» в части тестового внедрения ГИС «Территория. Воронеж» для решения проблем, возникших после установления приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача).

Ключевые слова: геоинформационная система; приаэродромная территория, ГИС «Территория. Воронеж», управление земельными ресурсами, градостроительство.

Introduction of Geoinformation Technologies in the Area of Urban Development and Management of Land Resources to Solve the Issues of Regulating the Development in the Borders of Airodromal Territories

Bukovskiy Maksim Yevgenyevich
CEO, LLC Aeroplaning
St. Petersburg, Russia

Dyukov Sergey Aleksandrovich
Head of Design Department, LLC Transstroyemkhanizatsiya
St. Petersburg, Russia

Zakharov Yevgeniy Viktorovich
CEO, LLC GEO SOUTH Alliance
Krasnodar, Russia

Patov Ali Mukhammedovich
CEO, LLC SOUTH Alliance
Krasnodar, Russia

Sazonov Yuriy Yuryevich
CEO, LLC Rosstroyizyskaniya

Krasnodar, Russia

Abstract

The subject of the research is the aspects of introducing geoinformation technologies in the field of urban planning and land management in order to resolve issues related to the regulation of development within the boundaries of aerodrome areas. The procedure for establishing and approving the near-aerodrome territory has been determined, and the main problems arising in establishing the near-aerodrome territories have been identified. The ways to solve these problems using the introduction of geographic information technologies are given. It was determined that the use of GIS for working with large volumes of data obtained as a result of the approval of the aerodrome area solves all problems associated with the competent use of this information. The joint experience of the Integrated Architectural and Cadastral Association GEO SOUTH Alliance with LLC Rosstroyizyskaniya and the project enterprise LLC Aeroplaning in terms of the test implementation of the Territory. Voronezh GIS to solve the problems that arose after the establishment of the near-aerodrome territory of the Voronezh (Pridacha) airfield.

Key words: geographic information system, zone aerodrome restricted area, Territory. Voronezh GIS, land management, urban planning.

В связи с вступлением в силу с 30.09.2017 положений Федерального закона № 135 [1] в течении 360 дней со дня официального опубликования ФЗ-135 для всех аэродромов на территории РФ должна быть определена и утверждена соответствующим Решением уполномоченного органа зона с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) — приаэродромная территория, также определены границы семи подзон с установлением ограничений их использования.

Значимость установления и утверждения приаэродромной территории обуславливается необходимостью обеспечения безопасности полетов, рационального развития аэропортов, а так же исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье населения

и окружающую среду. Установление приаэродромных территорий имеет особое значение в градостроительном регулировании территории населенных пунктов, планировании и управлении земельными ресурсами.

Под приаэродромной территорией понимается прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории [2]. В соответствии с «Правилами выделения на приаэродромной территории подзон» [3] в составе приаэродромной территории выделяются семь подзон.

Каждая из подзон имеет свои границы и накладывает свои индивидуальные ограничения.

В границах первой подзоны запрещается не предназначенных для обслуживания и организации воздушных перевозок и воздушного пространства объектов.

Вторая подзона заключается в запрете к размещению не предназначенных для обслуживания воздушных судов, обработки багажа, обслуживания пассажиров и иных объектов.

На третьей подзоне без согласования старшего авиационного начальника аэродрома запрещается размещать объекты, высота которых превышает 50 м относительно уровня аэродрома.

В четвертой подзоне запрещается строительство объектов, функционирование которых может создать помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения (к примеру: линии связи, линии электропередач и т. д.).

Пятая подзона ограничивает территорию в части строительства опасных производственных объектов, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Территория, входящая в шестую подзону ограничивается в части размещения объектов, способствующих привлечению массового скопления птиц (к примеру, животноводческие фер-

мы, объекты выбросов отходов, скотобойни и т. п.). Ограничения седьмой подзоны связаны с превышением уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Общая конфигурация приаэродромной территории принимается как результат наложения друг на друга всех выделенных подзон. Внешние границы приаэродромной территории образованы внешними границами подзон, максимально удаленными от контрольной точки аэродрома (КТА).

Установление приаэродромной территории для каждого аэродрома в целом подразумевает несколько этапов. Во-первых, разрабатывается проект решения, в котором содержится информация об устанавливаемых границах приаэродромной территории, а так же приводится обоснование ограничений. Далее, проект решения согласовывается со всеми уполномоченными органами (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460), после этого разработанный проект приаэродромной территории утверждается: в отношении аэродромов государственной авиации — Минобороны России; в отношении аэродромов экспериментальной авиации — Минпромторгом России в отношении аэродромов гражданской авиации — Росавиацией. Заключительный этап установления приаэродромной территории использование полученных материалов уполномоченными органами государственной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства, а так же уполномоченными органами государственной власти по управлению земельными ресурсами. Отметим, что согласно действующему законодательству, установленная и утвержденная приаэродромная территория выступает зоной с особыми условиями использования территории и подлежит отображению на схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Эффективность определения ограничений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зоне приаэродромной территории, и их оценки с точки зрения перспектив развития территорий, зависит от

верной обработки данных должностными лицами органа местного самоуправления, что в свою очередь, позволяет исключить принятие указанными лицами неправомочных решений в области градостроительного регулирования территорий населенных пунктов, планировании и управлении земельными ресурсами.

При использовании материалов проекта установления приаэродромной территории, органы государственной власти сталкиваются со следующими особенностями, требующих от лиц, участвующих в этом процессе специальных знаний:

- для каждой зоны установлена своя точка отсчета (контрольная точка аэродрома (КТА), границы земельных участков аэродрома, взлетная полоса, полосы подлета и т. д.);
- конфигурация каждой из подзон существенно отличается от других;
- в зависимости от удаления от точки отсчета, количественные и качественные характеристики ограничений могут различаться (к примеру, 3-я подзона может быть представлена множеством контуров, в границах каждого из которых будут действовать свои ограничения);
- в каждой точке одной и той же подзоны могут действовать различные ограничения (к примеру, в границах седьмой подзоны один и тот же участок может обременяться не только в части электромагнитного воздействия, но и в части концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумового воздействия).

В связи с вышеперечисленными факторами при использовании материалов проектов установления приаэродромных территорий, возникает множество проблем, требующих незамедлительного решения, некоторые из них приведем ниже:

- ввиду большого объема исходной информации, работа с данными, полученными при установлении границ приаэродромной территории, является трудоем-

ким процессом, занимающим большое количество рабочего времени должностных лиц;

- необходимость в повышении уровня квалификации сотрудников государственного органа, работающих с данной информацией;
- сложность в трактовке ограничений каждой из подзон для отдельно взятого земельного участка;
- необходимость пересчета координат для определения местоположения некоторых подзон в МСК;

Таким образом, из вышеперечисленного следует, что установленная и утвержденная приаэродромная территория, является зоной с особыми условиями использования территории с комплексом ограничений, несомненно, влияющих на эффективность территориального планирования и управление земельными ресурсами отдельных территорий.

Изучив вышеизложенные проблемы и значимость вопроса, считаем необходимым рассмотреть возможность их решения, с помощью различных специализированных продуктов, информационных систем, в том числе и геоинформационных систем (ГИС). Применение ГИС, ориентированной на решение указанных проблем, должно решать целый комплекс задач, что позволит достичь следующих результатов:

- оперативность в определении ограничений ЗОУИТ, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
- эффективный анализ допустимых параметров застройки, в том числе в масштабах территорий муниципальных образований;
- подбор возможных границ размещения объектов капитального строительства, с учетом действующих ограничений и заданных застройщиком технических и функциональных характеристик объектов;
- формирование базы запросов и ее анализа с точки зрения тенденций развития застройки территорий;

- при реализации в формате интернет-портала — представление оперативной информации заинтересованным лицам, включая население.

Объектами внедрения геоинформационной системы должны являться подразделения уполномоченного органа государственной власти по координации в области архитектуры и градостроительства, а так же уполномоченного органа государственной власти по управлению земельными ресурсами.

При внедрении геоинформационных систем в органы государственной власти, считаем, необходимо придерживаться «клиент-серверной» архитектуры. Она заключается в том, что все данные хранятся на «сервере», а пользователи подключаются в качестве «клиентов», что позволяет осуществить одновременный доступ к системе множества специалистов организации. Необходимо отметить, что важным фактором является наличие возможности непрерывной актуализации и модернизации программного обеспечения, что будет позволять вносить изменения и совершенствовать имеющийся программный продукт.

Практическое внедрение геоинформационной системы, впервые на территории Российской Федерации, было проведено в 2018 году, в партнерстве Краснодарских предприятий Комплексного архитектурно-кадастрового объединения «ЮГ ГЕО Альянс» с ООО «Росстройизыскания» и Санкт-Петербургского проектного предприятия ООО «Аэроплэнинг». Силами указанных предприятий было реализовано тестовое внедрение геоинформационной системы ГИС «Территория. Воронеж» в администрацию городского округа Воронеж, для оптимизации работы органов государственного управления в области градостроительного регулирования на территории населенного пункта, планировании и управлении земельными ресурсами при работе с информацией, полученной при установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача) [4].

Функциональность ГИС «Территория. Воронеж», заключается в следующем:

- ввод координат характерных точек местоположения исследуемого объекта;

- расчет минимальных и максимальных отметок абсолютных высот;
- формирование выходной отчетной информации по исследуемому объекту, содержащей полные и достоверные текстовые и графические данные;
- поиск информации об исследуемом объекте на основе визуального определения местоположения;
- определение ограничений наложенных на земельные участки и объекты капитального строительства;
- анализ допустимых параметров застройки, в том числе в масштабах территорий муниципальных образований;
- подбор возможных границ размещения объектов капитального строительства с учетом действующих ограничений и заданных застройщиком технических и функциональных характеристик объектов;
- формирование базы запросов и ее анализа с точки зрения тенденций развития застройки территорий.

Данный программный продукт ГИС «Территория. Воронеж», внедрен в тестовом варианте и позволяет определять ограничения, накладываемые на земельные участки и объекты капитального строительства в зоне приаэродромной территории Воронеж (придача) в автоматизированном режиме. Внедренная ГИС позволила автоматизировать все вышеперечисленные виды работ, что существенно сократило затраты труда при работе сотрудников органов государственной власти.

Таким образом, на примере тестового внедрения геоинформационной системы в органы управления города Воронеж, был выявлен существенный результат функционирования данного программного продукта в практической деятельности. Востребованность представленной ГИС, обусловлена необходимостью эффективной деятельности в области градостроительного регулирования на территории населенных пунктов, а также рационального планирования и управления земельными ресурсами.

Список литературы

1. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны: Федеральный закон от 01.07.2017 № 135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 27. Ст. 3932.

2. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997г. № 60-ФЗ // Российская газета. № 59-60. 26.03.1997.

3. Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 50 (часть III). Ст. 7619.

4. Объединение «ЮГ ГЕО Альянс» // URL: <https://www.uga23.ru>.

УДК/UDC 332.1

Инновации в территориальном планировании

Бухало Юлия Александровна, студентка землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрены актуальные проблемы территориального планирования в России, такие как несоответствие суще-

ствующей застройки утвержденным документам территориального планирования, строительство новых объектов вопреки данным документам, а также внесение изменений в генеральный план вместо разработки нового документа. Предложено их решение путем внедрения такой инновации, как стратегический мастер-план. Подробно изучен данный документ, дано его определение, обосновано значение. Приведено сравнение мастер-плана с генеральным планом, где выявлено, что генеральный план является документом комплексного характера и имеет силу закона, а мастер-план — это документ «о самом важном», направленный на оптимизацию уже существующей застройки. Сделан вывод, что мастер-план имеет возможность стать первым в России проектом по высококачественной устойчивой реконструкции территории на городском и региональном уровнях.

Ключевые слова: территориальное планирование, генеральный план, инновация, стратегический мастер-план.

Innovations in Territorial Planning

Bukhalo Yuliya Aleksandrovna, student of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article deals with topical problems of territorial planning in Russia, such as the incompatibility of existing buildings with approved territorial planning documents, the construction of new facilities contrary to these documents, and the introduction of changes to the general plan instead of developing a new document. Their solution was proposed by introducing such an innovation as the strategic master plan. This document has been studied in detail, its definition has been given, its significance has been substantiated. It also compares the master plan with the general plan, where it is revealed that the general plan is a comprehensive document and has the force of law, and the master plan is a “most important document” aimed at optimizing an existing

development. A conclusion was made that the master plan has the opportunity to become the first project in Russia for high-quality sustainable reconstruction of the territory at the city and regional levels.

Key words: territorial planning, general plan, innovation, strategic master plan.

На современном этапе развития территориального планирования в России имеется ряд проблем, отражающихся на качестве жизнедеятельности населения. Например, несоответствие существующей застройки утвержденным документам территориального планирования, строительство новых объектов вопреки данным документам. Также появилась тенденция к регулярному внесению изменений в генеральный план, вместо разработки полноценного нового документа. А ведь генеральный план представляет собой документ на основе которого должна производиться застройка территории, следовательно, изменения должны отражаться на местности, а не в документах, за редким исключением. В связи с этим можно сказать, что нашей стране нужны новые подходы к территориальному планированию, а также внедрение инноваций, которые помогут решить актуальные проблемы и приведут к качественному планированию территории.

Инновации в градостроительстве и землеустройстве представляют собой систему деятельности по созданию новшеств и внедрению их в практику для получения социально-экономического, политического, экологического и иного эффекта, а также для создания благоприятных условий жизни и деятельности населения

Например, одним из таких новшеств в России является внедрение стратегического мастер-плана, который впервые был разработан нидерландской компанией КСАР Architects&Planners под руководством урбаниста Кеса Кристиансе в 2010 г. для города Перми (рисунок 1). Впервые в оте-

чественной практике появился документ такого рода, который был назван «стратегический мастер-план» [1].

В отдельных странах термин «мастер-план» имеет различные значения. Например, в Англии он означает то, что в России называют «проектом планировки территории», при этом обычно они сопровождаются 3D-проектами с объемными решениями. Или же мастер-план города Дубай, который представляет собой стратегический документ пространственного зонирования, имеющий комплексный характер и т. д.

Рисунок 1. Стратегический мастер-план Перми



В профессиональной литературе Российской Федерации мастер-план — это стратегия пространственного развития, содержащая выраженную градостроительную компоненту, разрабатываемая публичной властью при участии представителей различных групп интересов [2].

Значение данного документа в процессе территориально-го планирования заключается в следующем:

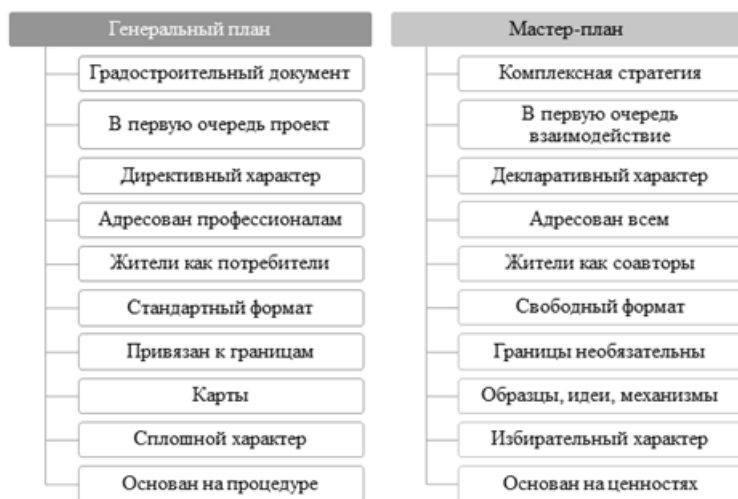
- 1) дает возможность комплексно увидеть план развития территории, доступный для понимания не только

- профессиональному кругу лиц, но и обычным гражданам;
- 2) как следствие, позволяет достичь консенсуса относительно целей и задач развития среди различных групп лиц;
 - 3) позволяет рассчитать необходимые ресурсы для достижения поставленных целей;
 - 4) необходим для разработки среднесрочных документов оперативного планирования [3].

Немалый вклад в изучение мастер-плана внесли такие ученые, как А. Ю. Ложкин [4], А. В. Головин [5], Н. Е. Костылева, В. Л. Глазычев [6], Б. М. Гринчель [7] и др. Они проводили научные исследования мастер-плана, что позволило изучить данный документ более углубленно. Самым последним и ценным исследованием является монография, подготовленная КБ «Стрелка»: «Стратегический мастер план: инструмент управления будущим».

Часто мастер-план путают с генеральным планом или иными документами территориального планирования, но это совершенно разные документы, имеющие некоторые сходства. При выполнении качественного территориального планирования эти документы должны дополнять друг друга. Сравнение генерального плана и мастер-плана представлено в виде схемы на рисунке 2.

Рисунок 2. Основные различия между генеральным планом и стратегическим мастер-планом



На основании данной схемы видно, что их основное различие заключается в том, что генеральный план — это документ, который регулирует процессы землепользования. На его основе разрабатываются Правила землепользования и застройки, проекты планировки, градостроительные планы и т. д. Это документ комплексного характера, охватывающий всю территорию поселения и подобен закону. А мастер-план — это документ «о самом важном», который определяют насущную проблему и инструменты ее решения. Данный документ позволяет регулировать застройку уже сложившегося города.

Мастер-план можно представить в виде совокупности инструментов, каждый из которых выполняет определенную задачу:

- инструмент координации отвечает за взаимодействие между различными органами власти;
- инструмент прогнозирования обеспечивает эффективное распоряжение ресурсами;

- инструмент вовлечения служит основой общественного консенсуса;
- инструмент маркетинга позволяет привлечь в город внешние ресурсы;
- инструмент политики укрепляет авторитет и легитимность власти.

Только в совокупности этих пяти инструментов возможно разработать эффективный мастер-план, который сможет оптимизировать существующую территориальную ситуацию.

Подводя итоги, можно сказать, что в России только приходит понимание роли и значимости мастер-плана в территориальном планировании, но очевидно, что нашей стране такая инновация просто необходима. Она позволит решить множество проблем: сформировать образ будущего города, улучшить взаимодействие между различными подразделениями, сформировать нормативную базу, а также избежать регулярного внесения изменений в генеральный план, как следствие, пространственное развитие территории будет проходить в соответствии с утвержденными документами территориального планирования. Мастер-план располагает уникальной возможностью стать первым в России проектом по высококачественной устойчивой реконструкции территории на городском и региональном уровнях.

Список литературы

1. Мастер-план = Masterplan // URL: http://dev.kcap.eu/downloads/0812_ProjectRussia_10-56_p081-122_lr.pdf
2. Муратов А. Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим / А. Муратов. М: КБ «Стрелка», 2014. 515 с.
3. Яроцкая Е. В., Шумаева К. В. Совершенствование региональной системы управления земельными ресурсами на основе технологических инноваций / Е. В. Яроцкая, К. В. Шумаева // Вестник науки Сибири. — 2018. — №3(30). — С. 93-108.
4. Ложкин А. Ю. Зачем и как: генпланирование и стратегическое мастер-планирование [Электронный ресурс] // ARCHI.RU. — 2013. — 10 декабря. — Режим доступа: <http://archi.ru/russia/51964/zachem-i-kak-genplanirovanie-i-strategicheskoe-master-planirovanie>

5. Голубева Я. А., Головин А. В., Гудзь Т. В. Разработка стратегии пространственного развития и измерение ее результативности // Экономика и предпринимательство. 2016. № 11-4 (76). С. 411-420.

6. Бурдуладзе Г. С., Минина В. Н., Моисеенко Н. А. и др. Долгосрочное социально-экономическое планирование: монография / Под редакцией Н. А. Моисеенко, Б. Р. Рященко. Ленинград: Ленинградский государственный университет, 1986.

7. Глазычев В. Российский город в концепции долговременного развития России // Экономическая политика. 2008. № 5. С. 12-14.

УДК/UDC 332.2

Кадастровая оценка земель в системе управления земельными ресурсами

Валикова Наталья Николаевна, магистрант землеустроительного факультета

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Лисуненко Кристина Эдуардовна, магистрант землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье отмечается важность рационального использования земельных ресурсов для экономики страны. Для более глубокого понимания изучена структура системы управления земельными ресурсами. Кадастровая оценка рассмотрена авторами статьи как ключевой экономический инструмент управления земельными ресурсами. Показана взаимосвязь объективного оценивания земельных ресурсов и пополнения местного и регионального бюджетов за счет земельного налога. На основе изучения процедуры кадастровой оценки установлена связь мониторинга земель и системы управления земельными ресурсами. Особое внимание было уделено изучению разработки кра-

евой программы по обеспечению устойчивого сельскохозяйственного производства в современных условиях. В заключение авторами дана обобщенная характеристика роли кадастровой оценки в регулировании использования земельных ресурсов и возможной выгоды от ее грамотного проведения.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, кадастровая оценка, экономика, рациональное использование земель, земельные ресурсы.

Cadastral Valuation of Land in the Land Management System

Valikova Natalya Nikolayevna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor

Lisunenko Kristina Eduardovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article notes the importance of the rational use of land resources for the country's economy. For a deeper understanding, we studied the structure of the land management system and identified the role of cadastral value. The cadastral valuation is reviewed by the authors of the article as a key economic tool for land management. The interrelation of objective assessment of land resources and replenishment of local and regional budgets at the expense of land tax is shown. Based on a study of the cadastral valuation procedure, a link has been established between land monitoring and land management systems. Particular attention was paid to the study of the development of the regional program to ensure sustainable agricultural production in modern conditions. In conclusion, the authors gave a generalized description of the role of cadastral valuation in regulating the use of land resources and the possible benefits of its competent conduct.

Key words: land management, cadastral valuation, economics, land management, land resources.

Со времен проведения земельной реформы в 90-х годах XX века и по настоящее время рациональное использование имеющихся земельных ресурсов является первостепенной задачей развития экономики страны. Кроме того, в условиях рыночной экономики данная задача заключается в организации не только сельскохозяйственных угодий, но и всего земельного фонда страны не зависимо от формы собственности или организации производства. Под системой управления земельными ресурсами понимают систематическое, целенаправленное и сознательное воздействие государства и общества на земельные ресурсы [2]. Элементами этой системы являются:

- 1) планирование и прогнозирование использование земельных ресурсов;
- 2) экономическое стимулирование грамотной организации земельного фонда;
- 3) информационное обеспечение управления земельными ресурсами;
- 4) нормативно-правовая база использования земельных ресурсов;
- 5) мониторинг земель;
- 6) проведение землеустройства;
- 7) контроль за рациональным использование и охраной земель [3].

Экономическая важность грамотной организации земель заключается в отчислении налогов в местные и региональные бюджеты [1]. Согласно действующему Налоговому кодексу РФ величина земельного налога зависит от полученной в процессе кадастровой оценки стоимости. Установление обоснованной платы на землю становится возможным при грамотно рассчитанной кадастровой стоимости. Кроме того, кадастровая оценка играет огромную роль в разработке и обосновании проектных решений и составлении договоров аренды или купли-продажи

на вторичном рынке, что еще раз доказывает ее значимость как экономического инструмента управления ресурсами.

Для органов государственной и муниципальной исполнительной власти объективные результаты кадастровой оценки служат основой проведения рациональной земельной и налоговой политики. Политика использования земельных ресурсов должна основываться на рациональном использовании и охране земельного фонда, что требует постоянного контроля. Для этих целей существует государственный мониторинг земель [5].

Мониторинг земель осуществляется с целью уточнения качественных и количественных характеристик объекта, таких как состояние почв, нарушение или деградация земель и др. Такие наблюдения крайне важны при проведении кадастровой оценки, которая должна основываться на актуальных данных о состоянии оцениваемого объекта.

С одной стороны, действующая методика кадастровой оценки должна учитывать все воздействия на землю. Исходя из определения, кадастровая стоимость — полученная в процессе проведения кадастровой оценки величина, основанная на учете особенностей каждого объекта недвижимости. Однако рассчитанная в последние годы кадастровая стоимость вызывала только большое количество судебных исков. Ежегодно количество собственников лишь возрастает, а это говорит лишь о том, что подобные проблемы необходимо искоренять, иначе противоречия между налогоплательщиками и государством будут лишь расти. Стоит отметить, что разница между кадастровой стоимостью объекта недвижимости и его рыночной ценой должна быть минимальной. Однако на практике такое встречается крайне редко. Жалобы на большую разницу между кадастровой и рыночной стоимостью могут быть обоснованы рядом следующих факторов:

- отсутствие необходимой для проведения кадастровой оценки информации о самом объекте или аналогичном ему;
- ошибочное толкование некоторых характеристик;

- отсутствие единства подхода к процедуре оценивания;
- искусственное занижение цен на рынке недвижимости [7].

Начавшееся обновление методики кадастровой оценки основывается на полном переводе процедуры в ведение государства. Такая монополия будет заключаться в подготовке квалифицированных кадров бюджетных учреждений, который смогут качественно и без личной заинтересованности проводить государственную кадастровую оценку. Кроме того, единство организации обеспечит полный контроль государства от разработки методических указаний до расчета кадастровой стоимости [6].

Вместе с этим, процедура государственной кадастровой оценки земель должна быть ориентирована на индивидуальные особенности регионов. Так, например, в настоящее время Минсельхозу Краснодарского края до конца 2019 года было предложено разработать долгосрочную программу обеспечения устойчивого сельскохозяйственного производства за счет внедрения паспорта почв земельных участков и альтернативного (биологического) земледелия. Под последним понимают выращивание сельскохозяйственных культур без применения различных ядохимикатов, минералов и пестицидов.

Такая программа призвана учесть происходящие и сейчас изменения климата и антропогенное воздействие для сохранения и приумножения плодородия почв, снижения рисков влияния негативных природных и человеческих факторов, а также ввести дифференцированные севообороты. Такие нововведения призваны улучшить состояние земель Краснодарского края, что, несомненно, должно повлиять и на величину кадастровой стоимости.

Таким образом, роль кадастровой оценки в системе управления земельным фондом крайне велика. С экономической стороны использования земельных ресурсов она становится рычагом регулирования земельных отношений, выступая инструментом установления обоснованной и выгодной всем участникам этих отношений платы за землю. Реальная картина стоимости

земельных участков помогает организовать такое управление земельными ресурсами страны, которое будет способствовать точному планированию доходной части бюджетов всех уровней, а также станет стимулом развития инвестиционных процессов и самой экономики в целом.

Список литературы

1. Валикова Н. Н., Жуков В. Д., Лисуненко К. Э. Изменения процедуры государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с введением новых методических указаний / Н. Н. Валикова, В. Д. Жуков, К. Э. Лисуненко // Вестник современных исследований. 2019. № 1.5 (28). С. 32–34.

2. Гагаринова Н. В. Правовое обеспечение кадастровой деятельности: учебно-метод. пособие / Н. В. Гагаринова. Краснодар: КубГАУ, 2016. 147 с.

3. Лисуненко К. Э., Сидоренко М. В. Разница понятий прогнозирования и планирования в использовании земельных ресурсов / К. Э. Лисуненко, М. В. Сидоренко // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам XI Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края / Ответственный за выпуск А. Г. Коцаев. 2017. С. 736–717.

4. Жуков В. Д., Кузнецова А. С. Предложения по совершенствованию Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения от 20 сентября 2010 . № 445 / В. Д. Жуков, А. С. Кузнецова // В сборнике: Научные исследования и разработки 2016: сборник материалов IX Международной научно-практической конференции. 2016. С. 568–575.

5. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р., Сидоренко М. В. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен, М. В. Сидоренко // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики. Материалы VIII Международной научно-практической конференции. В 2 частях / под редакцией Овсянниковой Т. Ю. и И. Р. Сологор. 2018. С. 143–149.

6. Будагов И. В., Кравченко Э. В. Государственная монополия на кадастровую оценку: перспективы развития / И. В. Будагов, Э. В. Кравченко // Фундаментальные и прикладные исследования: от тео-

рии к практике: материалы II международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню российской науки. 2018. С. 9–12.

7. Лепихина О. Ю., Ососкова Ю. Ф. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости /О. Ю. Лепихина, Ю. Ф. Ососкова // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. 2018. Т. 26. № 1. С. 19–27.

УДК/UDC 711.00

Территориальное планирование

Варварова Людмила Сергеевна, студентка землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье содержится описание документов, которые необходимы для получения проекта планировки территории (ППТ). Также обозначены условия, в которых необходима разработка проекта планировки. Главной мыслью является рассмотрение подготовки проекта планировки с целью обозначения его значимости, важности. Необходимо понимать, что неправильная планировка влечет за собой неудобства для постоянных жильцов дома. Неправильное расположение коммуникаций или же вовсе их отсутствие приводят к обстоятельствам, которые мешают жизнедеятельности людей или вовсе делают ее невозможной. Таким образом, в статье отражены основные аспекты, которые затрагивают важность, значимость, организованность разработки проекта планировки.

Ключевые слова: проект планировки территории, развитие территории, проектирование.

Area Planning

Varvarova Lyudmila Sergeevna, student of the Department of Land Management
Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

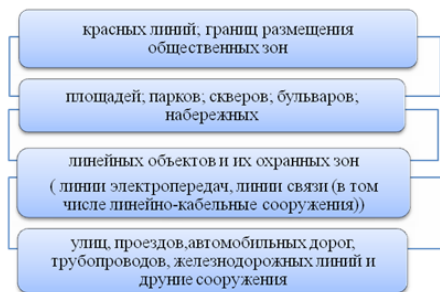
Abstract

This article contains a description of the documents necessary to obtain the area planning project. The author also named the conditions under which it is necessary to develop a draft plan of the area planning project. The main idea is to consider the preparation of the draft plan in order to indicate its importance. It is necessary to understand that the wrong layout entails inconvenience for permanent residents of the house. The wrong arrangement of communications or even their absence lead to circumstances that interfere with the life of people or make it impossible at all. Thus, the article reflects the main aspects that affect the importance, significance, organization of the development of the project plan.

Key words: area planning project, development of an area, designing.

Проект планировки территории (ППТ) — это градостроительный документ, который составляется, учитывая генеральный план и план землепользования и застройки, составляющийся на отдельный район или микрорайон, квартал, он четко дает понять, какие объекты размещены на рассматриваемой территории, уточняет места размещения [1] (рис. 1).

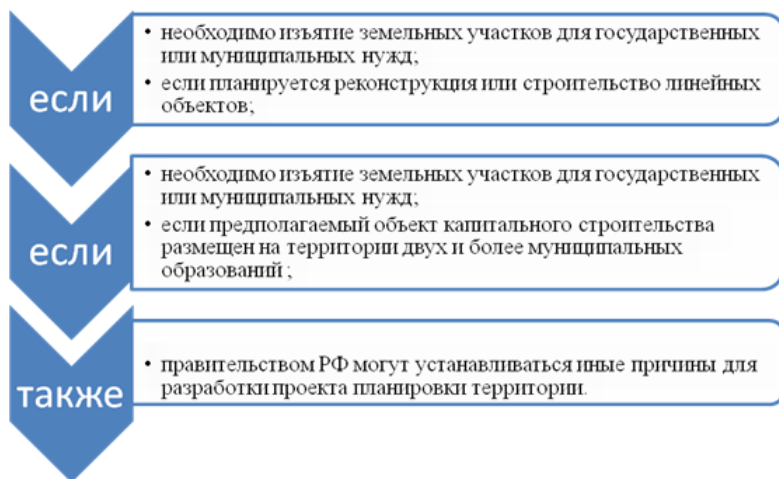
Рисунок 1. Уточнение объектов на проекте планировки



Есть случаи, когда разработка проекта планировки территории не требуется, например, когда идет точечная застройка.

Согласно ст. 41 ГрК РФ подготовка документов по планировке территории является обязательной в случаях, указанных в семе ниже (рис. 2).

Рисунок 2. Обязательное требование для создания проекта планировки



Проект планировки территории состоит из двух частей: графическая часть (разрабатывается в системе координат ЕГРН с использованием топографических карт) и текстовая часть, которая служит обоснованием графических параметров.

Неотъемлемой частью в составлении проекта планировки служит проведение инженерных изысканий, которые проводятся с целью рассмотрения природных условий территории, предусмотренной для строительства; определения границ зоны размещения предполагаемого объекта, установление его предельных параметров и другие.

Основная задача составления проекта планировки территории — экономно распорядиться имеющимися ресурсами для достижения безупречного качества устройства территории для

комфортного проживания людей, выделить элементы планировочной структуры, установить параметры их развития.

Проект планировки территории имеет основную часть и материалы по ее обоснованию. Основная часть также делится на две важные части (рис. 3).

Рисунок 3. Состав основной части проекта планировки



В качестве материалов обоснования проекта планировки выступают следующие документы:

- 1) карта, где отражены границы планировочной структуры;
- 2) результаты инженерных изысканий;
- 3) обоснование определения границ зон, где предполагается размещение объекта капитального строительства;
- 4) схема дорожной сети, пешеходных переходов, все объекты, которые существуют или же которые необ-

- ходимо запроектировать для удовлетворения потребности в транспорте;
- 5) границы зоны культурного наследия;
 - 6) границы зоны с особыми условиями использования;
 - 7) схема, на которой будут отражены все существующие объекты капитального строительства, линейные объекты;
 - 8) материалы по охране окружающей среды, материалы по обеспечению защиты территории (например, от пожаров);
 - 9) иные материалы.

Состав материалов по обоснованию проекта планировки территории устанавливается Правительством РФ в соответствии с ГрК РФ.

Подготовка материалов по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с программами комплексного развития территории коммунальной, транспортной и многих других структур.

Все необходимые документы могут быть подготовлены органом исполнительной власти, например, в муниципальном образовании город Краснодар данным органом выступает «Департамент архитектуры и градостроительства» или же можно обратиться в частную организацию, имеющую лицензию на составление проектного плана территории.

Если заказчик обращается в местную администрацию для изготовления ППТ, то проект планировки делается бесплатно в течение двух месяцев, например, в МО г. Краснодар услугой составления ППТ занимается Департамент архитектуры и градостроительства отдел территориального планирования [2].

После того как все необходимые документы подготовлены проект планировки должен быть утвержден главой поселения или главой городского округа, который либо утверждает разработанный проект планировки и это значит, что все документы подготовлены правильно и строительство или реконструкция в данном месте разрешены, либо же документы могут отправить

на доработку. При утверждении проекта планировки учитываются соответствия правилам землепользования и застройки, соблюдение градостроительных регламентов, правильное размещение транспортной, коммунальной, социальной инфраструктур, доступность их населению.

Отказ на согласование документации может быть, если объект размещен не в той зоне, например, если многоквартирный жилой дом построен в общественно-деловой зоне, а согласно ст. 35 ГрК РФ в общественно деловой зоне могут быть объекты делового назначения, предназначенные для коммерческих целей; зоны для коммунально-бытового обслуживания и социального назначения; другой причиной отказа является недостаточное обеспечение транспортом, объектами коммунальной службы и иными службами, без которых жизнедеятельность населения была бы некомфортной или же вовсе невозможной [3].

Разработка проекта планировки территории очень важный аспект в градостроительной деятельности, качественно и грамотно разработанный проект планировки дает уверенность и спокойствие населению, но особо неприятно, когда вопреки законодательству возводят самовольные постройки, не учитывают технические требования к расположению многоквартирных домов; нарушение разрешенных параметров строительства (этажности), нарушение пожарной безопасности [4]. Все эти нарушения и еще много других зафиксированы в Музыкальном районе г. Краснодара.

Данный район является настоящей проблемой для жильцов, частые потопы из-за отсутствия линейных канализаций приводят к подтоплению домов на ул. Мусорской, ул. Рахманинова, ул. Агрохимической и других; нарушения количества разрешенной этажности приводит к трещинам на фасаде здания; частые пожары из-за несоблюдения пожарных требований, как на улице Прокофьева в 2017 году приводят к пожару и гибели людей.

Если бы при разработке проекта планировки территории было бы уделено достаточное внимание разработке проекта планировки территории и вообще законности всей постройки, то большинство проблем Музыкального микрорайона можно было

бы избежать [5]. Поэтому необходимо внимательно подходить к каждому решению по разработке проекта планировки, соблюдать законодательство и помнить, что строительство предусматривается на длительный срок и надо с удобством для людей разрабатывать каждый проект, будь то жилой многоэтажный дом или же офисное здание, отель или другие объекты капитального строительства.

Список литературы

1. Большакова П. В. Перечень процедур и сроки их проведения на этапе организационно-технологической подготовки объекта к строительству / П. В. Большакова // Наука и бизнес: пути развития. 2018. С. 9–12.

2. Ванжа М. В., Яроцкая Е. В. Рациональное использование земельных ресурсов как основная задача государственной политики / М. В. Ванжа, Е. В. Яроцкая // Модернизация аграрного образования: интеграция науки и практики: сб. науч. тр. по мат. II-ой междунар. науч.-практ. конф. 2014. С. 12–15.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Шагина М. Д., Сорокина А. С., Хлевная А. В. Развитие системы регистрации прав на недвижимое имущество государственного кадастра недвижимости / М. Д. Шагина, А. С. Сорокина, А. В. Хлевная // X Всероссийская конференция молодых ученых. 2016.

5. Шишелова С. А. Организация взаимодействия органов власти и застройщиков по упорядочению процедур в сфере жилищного строительства / С. А. Шишелова // Вестник гражданских инженеров. 2016. С. 374–379.

УДК/UDC 631.452

Анализ методов оценки качества почв для сельскохозяйственных целей

Власенко Валерий Петрович, доктор сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Шеуджен Заира Руслановна, старший преподаватель кафедры
землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье отражены основные методы оценки качества почв, с применением «нормальной» и нормативной урожайности сельскохозяйственных культур. Проанализирован показатель нормативной урожайности с учетом величины агроэкологического потенциала. Приведены уравнения регрессии нормальной урожайности сельскохозяйственных культур по природно-климатическим зонам Краснодарского края. Сделан вывод, что применение «нормальной» урожайности является наиболее целесообразным для оценки качества почв в сельскохозяйственном производстве, так как данный метод применим для всех сельскохозяйственных культур с учетом почвенных показателей. Так же для сравнения приведены данные по определению оценки качества почв с учетом почвенно-экологического индекса основанного на фактических данных по содержанию гумуса и плотности почвы. Исследования показали, что в связи с устаревшими почвенными и геоботаническими обследованиями в настоящее время нет единой методики по определению качественного состояния почв.

Ключевые слова: качество почв, «нормальная» и нормативная урожайность, агроэкологический потенциал, почвенно-экологический индекс, плодородие, деградация.

Analysis of the Methods for Assessing the Quality of Soils for Agricultural Objectives

Vlasenko Valeriy Petrovich, Doctor of Agricultural Sciences, assistant
professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Sheudzhen Zaira Ruslanovna, senior lecturer of the Department of Land
Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article reflects the main methods of assessing the quality of the soil, using the “normal” and regulatory crop yields. The indicator of normative productivity is analyzed taking into account the size of agroecological potential. The regression equations for normal crop yields are given for natural-climatic zones of Krasnodar Krai. It was concluded that the use of “normal” yield is most appropriate for assessing the quality of the soil in agricultural production, since this method is applicable to all crops, taking into account soil indicators. Also for comparison, data are given for determining the assessment of soil quality, taking into account the soil-ecological index based on actual data on the humus content and density of the soil. Studies have shown that, due to outdated soil and geobotanical surveys, at present there is no uniform methodology for determining the qualitative state of the soil.

Key words: soil quality, “normal” and standard yield, agro-ecological potential, soil-ecological index, fertility, degradation.

Одним из отражающих качественное состояние почв выступает урожайность сельскохозяйственных культур. Основу комплексной оценки качества земель составляет «нормальная» или нормативная урожайность сельскохозяйственных культур [1].

Агроэкологический потенциал АП характеризует влияние климатических условий на урожайность зерновых культур. Показатель АП разработан Почвенным институтом им. В.В. Докучаева.

Величина АП рассчитывается с точностью до одной десятой единицы.

Нормативная урожайность зерновых рассчитывается по формуле:

$$УН = 33,2 * 1,4 * АП / 10,0 * К1 * К2 * К3 * К4, (1)$$

где: УН — нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

АП — величина местного агроэкологического потенциала для зерновых культур (по Карманову И. И.);

10,0 — базовое значение величины АП;
 33,2 — нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам нормальных зональных технологий при базовом значении АП (10,0);

1,4 — коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;

К1...К4 — поправочные коэффициенты на:

К1 — содержание гумуса в пахотном слое;

К2 — мощность гумусового горизонта;

К3 — содержание физической глины в пахотном слое;

К4 — негативные свойства почв.

Расчетная формула и коэффициенты К1, К2, К3 разработаны на базе материалов четвертого тура оценки земель (1980 — 1986 гг.).

Нормальная урожайность сельскохозяйственных культур рассчитывается для каждой почвенной разновидности по уравнениям регрессии, в которых учитываются почвенные баллы, климатически показатели, содержание подвижных форм фосфора и обменного. Уравнение урожайности имеются по оценочным зонам края:

Озимые зерновые

$$1 \text{ зона } Y = 0,0086 X_{79} - 0,046 X_{112} + 0,142 X_{117} + 0,19 X_{62} + 0,073 X_{33} + 0,641 X_{32}$$

$$2 \text{ зона } Y = 2,82 +$$

Кукуруза на зерно

$$1 \text{ зона } Y = 12,67 + 0,039 X_{104} + 0,148 X_{62} + 0,015 X_{33} + 0,409 X_{32}$$

$$2 \text{ зона } Y = 15,21 +$$

Подсолнечник

$$1 \text{ зона } Y = -25,8 + 0,208 X_{62} + 0,058 X_{33} + 0,079 X_{32} + 0,008 X_{73} - 0,196 X_{112}$$

$$2 \text{ зона } Y = -24,7 +$$

Сахарная свекла

$$1 \text{ зона } Y = -19,4 + 0,98 X_{62} + 0,58 X_{33} + 14,3 X_{32} + 0,092 X_{79} - 0,421 X_{112}$$

$$2 \text{ зона } Y = -12,5 +$$

Томаты

1 зона $Y = -7,6 + 1,52 X_{62} + 0,011 X_{73} + 0,061 X_{104}$

2 зона $Y = -2,0 +$

Многолетние травы на сено

1 зона $Y = -20,2 + 0,32 X_{62} + 0,17 X_{33} + 3,68 X_{32} + 0,003 X_{73} + 0,019 X_{91}$

2 зона $Y = -16,5$

Где: Y — расчетная урожайность, ц/ га;

X_{32} — содержание подвижных форм фосфора;

X_{33} — содержание обменных форм калия;

X_{62} — почвенный балл;

X_{73} — сумма температур за период с температурой выше 10 градусов С, градусов;

X_{79} — сумма температур выше 10 градусов С за апрель-июнь, градусов;

X_{91} — количество осадков за год, мм;

X_{99} — количество осадков за апрель-июнь, мм;

X_{104} — количество осадков за июль-сентябрь, мм;

X_{112} — количество дней с интенсивными суховеями;

X_{117} — запасы продуктивной влаги в слое 0-20 см, мм.

На наш взгляд, «нормальная» урожайность с применением расчета уравнения регрессии наиболее объективно оценивает качество почв для целей сельскохозяйственного производства, так как данная методика применима для всех сельскохозяйственных культур. Оценка качества почв по методике расчета нормативной урожайности применима для зерновых культур и соответствует только нормам нормальных зональных технологий в границах соответствующих земельно-оценочных районов, не учитывает изменчивость агроэкологического потенциала во временном аспекте [2].

Ю. Ф. Янчковский, Ю. А. Штомпель при определении качественной оценки почв отдадут предпочтение методике бонитировке почв с расчетом почвенно-экологических индексов (ПЭИ), разработанной с учетом зарубежного опыта и утвержденной Почвенным институтом им. В. В. Докучаева. Данная методика основана на более полном учете показателей климата,

почвенно-агрохимических показателей и факторов, лимитирующих плодородие почв.

Эта методика позволяет решать следующие задачи:

- оценивать и предупреждать деградацию почв на ранней стадии
- оперативно оценивать плодородие почвы на различных участках, в том числе фермерских и арендаторских, не ожидая почвенное обследование края, которое проводится через 10–15 и более лет
- определять ресурсный почвенно-климатический потенциал сельскохозяйственного производства края, проводить денежную оценку земли и объем рентных платежей по показателям, общим для всех регионов РФ
- рационально размещать удобрения с учетом исходного плодородия почв, обосновать ареалы орошения
- при обновлении почвенно-агрохимических данных методика позволяет оперативно уточнить показатели оценки.

ПЭИ рассчитывается по следующей основной формуле:

$$\text{ПЭИ} = 12,5(2-dV)h\text{ДД} \frac{\sum t^0 > 10 * (Ky - 0,5)}{KK + 100} - A, \quad (2)$$

Где: ПЭИ - почвенно-экологический индекс;

dV - плотность сложения для метрового слоя;

h - полезный объем почвы в слое 1 м;

$\sum t^0 > 10$ - среднегодовая сумма температур выше 10 градусов;

Ky - коэффициент увлажнения (по Н. Н. Иванову);

KK - коэффициент континентальности;

ДС - дополнительно учитываемые свойства почвы;

A - итоговый агрохимический показатель.

Величина 12,5 введена для того чтобы привести определенную совокупность показателей к экологическому индексу, равному 100. Величина 2 — это максимально возможная величина плотности.

В зависимости от целей расчета Ю. Ф. Янчковский, Ю. А. Штомпель предложили выполнять расчет ПЭИ по следующим

трем направлениям: для оценки крупных регионов, для оценки конкретного хозяйства и для оценки конкретных земельных участков.

Так, например, по их расчетам в предприятиях Белоглининского района на черноземах обыкновенных по озимой пшенице ПЭИ составил 57,8-71,0. На черноземах выщелоченных Динского района по озимой пшенице ПЭИ гораздо выше 83,8–84,7. Таким образом, впервые для условий Краснодарского края были рассчитаны почвенно-экологические индексы с учетом фактических данных по содержанию гумуса и плотности почвы.

Таким образом, можно сделать вывод, что существующие на сегодняшний день методики оценки агроэкологического состояния почв, в недостаточной мере отражают реальное качество почв с учетом происходящих деградационных процессов. На наш взгляд это может быть связано с отсутствием актуальной информации по почвенным обследованиям.

Список литературы

1. Схема использования и охраны земель Краснодарского края. ФГУП «Госземкадастръёмка» — ВИСХАГИ. Краснодар. 2008. — 187 с.
2. Власенко В. П., Терпелец В. И. Деградационные процессы в почвах Краснодарского края и методы их регулирования: монография / В. П. Власенко, В. И. Терпелец // Краснодар: КубГАУ, 2012. 204 с.

УДК/UDC 332.37

Покупка земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, посредством участия в торгах

Гагаринова Нина Владимировна, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Любицкая Елена Васильевна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье обоснована актуальность приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности посредством участия в торгах. Детально и поэтапно описана последовательность мероприятий по приобретению в собственность земельного участка государственной собственности. Представлены законодательно закрепленные основания для отказа в утверждении расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Рассмотрены особенности и процесс проведения аукциона по покупке земельного участка из государственной или муниципальной собственности. Проведен анализ положительных и отрицательных аспектов данного мероприятия относительно других форм и видов приобретения земельного участка в собственность. Выявлены основные проблемы в процессе приобретения земельного участка на торгах. Предлагаются пути решения наиболее существенных проблем приобретения права собственности на земельных участок, находящийся в собственности государства.

Ключевые слова: земельный участок, государственная собственность, частная собственность, торги, аукцион.

Purchase of Land Plots in State and Municipal Ownership Through Participation in Tenders

Gagarinova Nina Vladimirovna, Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Lyubitskaya Yelena Vasilyevna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article substantiates the relevance of the acquisition of land in state or municipal ownership through participation in tenders. The sequence of measures for the acquisition of a state-owned land plot into ownership is described in detail and in stages. Submitted legally fixed grounds for refusing to approve the location of the land on the cadastral plan of the territory. The features and process of the auction for the purchase of land from state or municipal property are considered. The analysis of the positive and negative aspects of the event with respect to other forms and types of land acquisition in the property. Identified the main problems in the process of acquiring land at auction. It offers ways to solve the most significant problems of acquiring the right of ownership of a land plot owned by the state.

Key words: land plot, state property, private property, tender, auction.

В России на сегодняшний день в условиях активно развивающегося земельного рынка большую актуальность имеют процессы покупки, продажи и аренды земельных участков. Тем не менее среди граждан высока степень неосведомленности о возможности покупки земельного участка государственной или муниципальной собственности, при этом нередко цена такого участка бывает ниже его рыночной стоимости.

Имущественные сделки, связанные с приобретением прав на землю государственной или муниципальной собственности, всегда отличались своей «затянутостью» и сложностью исполнения, что связано со строгостью учета казенных земель. Поэтому одним из наиболее существенных недостатков осуществления такой процедуры является то, что процесс покупки такого земельного участка, начиная от подачи заявки на проведение учета и межевания участка до вступления в силу договора купли-продажи, может занять относительно большой срок.

В данной статье подробно и поэтапно рассмотрим процедуру приобретения в собственность земельных участков государственной и муниципальной собственности посредством участия в аукционе.

Положениями ЗК РФ устанавливается, что находящийся в государственной (муниципальной) собственности земельный участок посредством аукциона можно приобрести посредством заключения договора аренды или купли-продажи [1].

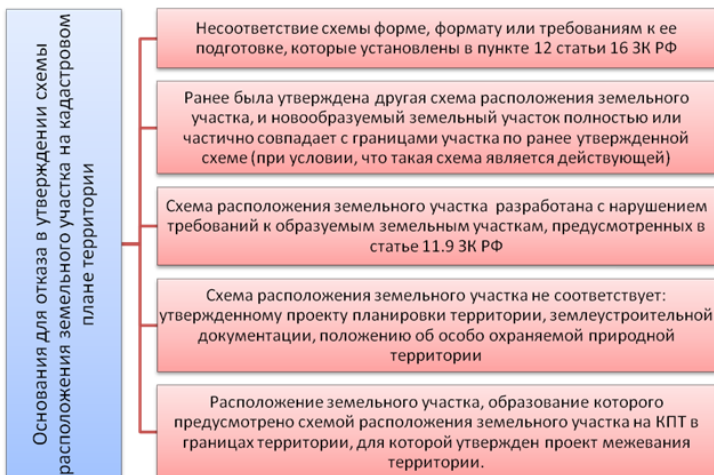
Земля, находящаяся в собственности государства, в подавляющем большинстве не поставлена на кадастровый учет, также не определены границы таких участков и отсутствуют межевые планы на них. По причине того, что приобретение земли из государственной собственности возможно только в виде конкретного, сформированного и поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка, то перед совершением покупки необходимо провести все работы по его образованию и регистрации. При этом в установленном законодательством порядке осуществляются следующие мероприятия:

1. Найти подходящий земельный участок. Осуществлять поиск подходящего земельного участка следует с помощью Публичной кадастровой карты [2], на которой потенциальному покупателю участка следует отыскать уже сформированный, но еще не поставленный на государственный кадастровый учет, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. В случае же необходимости приобретения права собственности на несформированный земельный участок и при условии отсутствия проекта межевания данной территории необходимо соблюсти второй шаг.
2. Подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Полномочия по подготовке данного документа возлагаются на кадастрового инженера.
3. Обратиться в уполномоченный орган, для Краснодарского края — Департамент имущественных отношений Краснодарского края, с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, вместе с заявлением необходимо предоставить и саму схему. Ст. 16

ЗК РФ предусматривает ряд оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка (рис. 1).

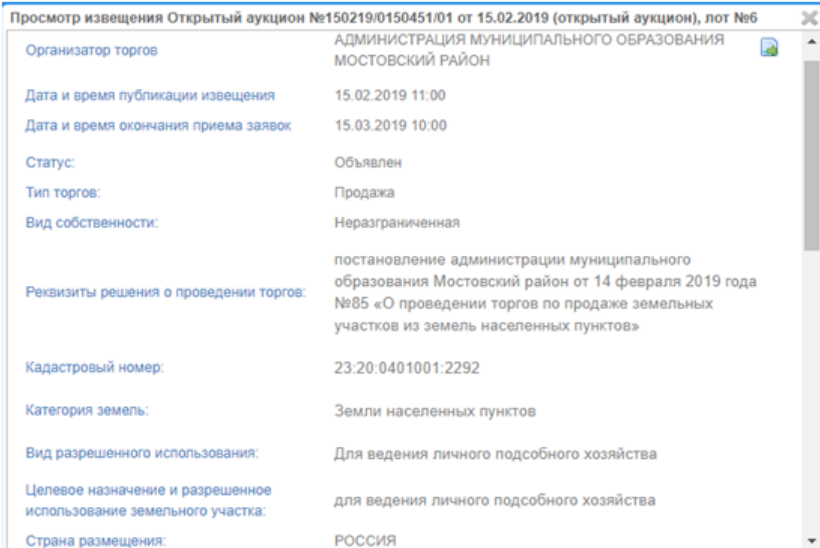
4. Поставить искомый земельный участок на государственный кадастровый учет. Так, в соответствии с положениями п. 15. Ст. 39.15 ЗК РФ лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по образованию запрашиваемого земельного участка или по уточнению границ такого участка.
5. Зарегистрировать право государственной (муниципальной) собственности на новообразованный земельный участок.
6. Обратиться с заявлением в уполномоченный орган власти о проведении торгов в отношении образованного земельного участка, с указанием присвоенного данному участку кадастрового номера.

Рисунок 1. Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории



После принятия решения о проведении торгов извещение о нем публикуется на официальном сайте Российской Федерации о проведении торгов в отношении государственного и муниципального имущества [3]. Такое извещение (рис. 2) публикуется не менее чем за 30 дней до дня проведения данного аукциона.

Рисунок 2. Форма просмотра извещения о проведении аукциона на покупку земельного участка



Просмотр извещения Открытый аукцион №150219/0150451/01 от 15.02.2019 (открытый аукцион), лот №6	
Организатор торгов	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МОСТОВСКИЙ РАЙОН
Дата и время публикации извещения	15.02.2019 11:00
Дата и время окончания приема заявок	15.03.2019 10:00
Статус:	Объявлен
Тип торгов:	Продажа
Вид собственности:	Неразграниченная
Реквизиты решения о проведении торгов:	постановление администрации муниципального образования Мостовский район от 14 февраля 2019 года №85 «О проведении торгов по продаже земельных участков из земель населенных пунктов»
Кадастровый номер:	23:20:0401001:2292
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	для ведения личного подсобного хозяйства
Страна размещения:	РОССИЯ

Поиск аукционов по продаже и аренде земельных участков государственной и муниципальной собственности осуществляется посредством заполнения специальной формы (рис. 3), в которой потенциальный покупатель или арендатор участка указывает характеристики участка и особенности договора, на основании которого планируется его приобретение.

Рисунок 3. Форма для поиска аукционов по продаже и аренде земельных участков

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39, 11-39, 13 и 39, 18 Земельного кодекса Российской Федерации.
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Поиск лотов, торги по которым не завершены либо завершены менее 3-х месяцев назад*

Организатор торгов: ИНН:

Номер извещения: Вид договора:

Тип извещения:

Страна размещения:

Местоположение участка:

Описание участка:

* Лоты, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад, доступны в разделе Архив торгов

В итоге в результатах поиска отображаются земельные участки, выставленные на аукцион в указанном районе и на выбранных потенциальным покупателем участка условиях.

При поиске земельных участков, помимо цены продажи и площади участка, особое внимание следует обратить на такой параметр как «вид разрешенного использования». Ведь если не учесть этот параметр возникает риск, что фактическое использование участка будет отличаться от законодательно установленного, что может повлечь привлечение собственника участка к юридической ответственности.

Так, если участок нужен под строительства дома, то вид разрешенного использования должен быть «Для индивидуального жилищного строительства».

По осуществлении всех вышеизложенных мероприятий, необходимых для приобретения земельного участка, остается только подать заявку на участие в торах, пройти процедуру допуска к аукциону и в назначенный день принять участие в данном аукционе [4]. Процедура при этом имеет следующие особенности:

1. Представление в установленный срок необходимых документов (заявки на участие в аукционе; копии документов, удостоверяющих личность; документов, подтверждающих внесение задатка) [5]. Прием таких

- документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения торгов.
2. Если заявка на участие поступила по истечении срока приема заявок, она возвращается заявителю в тот же день.
 3. До дня окончания приема заявок заявитель может отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе, при этом ему необходимо уведомить об этом в письменной форме самого организатора. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение 3 рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве [6].
 4. При условии если аукцион признан несостоявшимся либо только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение 10 дней со дня подписания протокола, должен направить заявителю подписанный проект договора в трех экземплярах. При этом договор купли-продажи участка заключается по начальной цене предмета аукциона [7].
 5. Организатор аукциона оформляются результаты аукциона в протоколе.
 6. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим.
 7. Если победивший участник аукциона в течение 30 дней со дня направления ему проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды не представил в уполномоченный орган подписанные им договора, то организатор аукциона имеет право на проведение повторного аукциона или может же распорядиться данным участком иным образом.

Подробно рассмотрев вышеизложенную процедуру можно отметить, что покупка земельного участка государственной и муниципальной собственности посредством участия в аукционе имеет ряд плюсов и минусов [8].

Наиболее явным положительным аспектом осуществления данной процедуры является то, что есть вероятность получить земельный участок по начальной цене, при условии, если к аукциону допущен или принял в нем участие только 1 участник. В такой ситуации, участок будет отдан единственному участнику аукциона по начальной цене без какого-либо повышения.

В свою очередь, наиболее существенным недостатком, тормозящим оборот земель государственной собственности, является сложность и длительность процесса осуществления мероприятий по приобретению прав на земельные участки из государственной и муниципальной собственности.

Упрощение такой процедуры и сокращение сроков на каждом этапе ее реализации в значительной степени повлияют на заинтересованность граждан и юридических лиц в приобретении таких земельных участков как в собственность, так и на праве аренды. Это, в свою очередь, положительно скажется на вовлеченность земельных ресурсов государства в хозяйственный оборот.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Официальный интернет-портал Публичной кадастровой карты на сайте Росреестра. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru>.
3. Официальный интернет-портал Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. URL: <https://torgi.gov.ru>.
4. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебное пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина, 2018. 175 с.
5. Гагаринова Н. В., Сидоренко М. В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие. 2-е издание / Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина, 2017. 159 с.
6. Любичкая Е. В., Гагаринова Н. В. Процедура образования земельных участков из земель государственной собственности Крас-

нодарского края / Е. В. Любичкая, Н. В. Гагаринова // Colloquium-journal. 2018. № 11-3 (22). С. 17–18.

7. Официальный интернет-портал администрации Краснодарского края. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru>.

8. Покупка земли у государства: порядок и варианты действий, нюансы процедуры // ZakonGuru. URL: <https://zakonguru.com>.

УДК/UDC 332.62

Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель

Генгерский Илья Александрович, студент землеустроительного факультета

Матвеева Анна Васильевна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрена нормативно-правовая база регулирования проведения кадастровой оценки. Проведен анализ законодательства в сфере кадастровой оценки земель, в ходе которого был выявлен переход от методического обеспечения оценки по каждой категории земель к единой методике с 2017 г. В настоящее время методика кадастровой оценки не обеспечивает достоверность полученных результатов, что может оказать влияние на дальнейшее использование кадастровой стоимости в сферах налогообложения, выкупа и аренды земель государственной и муниципальной собственности, а также на расчет штрафов за нарушение земельного законодательства. Решением может стать возврат к методическому обеспечению кадастровой оценки по категориям земель. При этом предлагается провести инвентаризацию земель, внесение в ЕГРН информации об угодьях и обновление данных о почвенных разностях. Все это будет способствовать повышению достоверности данных о кадастровой стоимости земельных участков.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земельный участок, нормативно-правовые акты, кадастровая стоимость, методика оценки.

Legal Regulation of the Cadastral Valuation of Land

Gengerskiy Ilya Aleksandrovich, student of the Faculty of Land Management

Matveyeva Anna Vasilyevna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article deals with the regulatory framework for the regulation of cadastral valuation. The analysis of the legislation in the field of cadastral land assessment, during which the transition from methodological support of assessment for each category of land to a single methodology from 2017 was identified. Currently, the method of cadastral valuation does not ensure the reliability of the results, which may affect the further use of cadastral value in the areas of taxation, redemption and lease of land of state and municipal property, as well as the calculation of fines for violations of land legislation. The decision may return to the article methodological support of cadastral valuation of land categories. At the same time, it is proposed to carry out an inventory of land, entering information about land in the Unified State Register of Real Estate and updating data on soil differences. All this will help to improve the reliability of data on the cadastral value of land.

Key words: cadastral valuation, land plot, normative legal acts, cadastral value, valuation technique.

Правовое регулирование проведения кадастровой оценки направлено на обеспечение порядка ее проведения (испол-

нитель, заказчик, сроки, периодичность) и методической поддержки при определении стоимости объектов недвижимости.

Необходимость кадастровой оценки земельных участков обусловлена активным использованием кадастровой стоимости во многих сферах жизни общества:

- 1) расчет земельного налога (гл. 31 Налогового кодекса РФ);
- 2) определение предельной выкупной цены и арендной платы земельных участков государственной и муниципальной собственности (ЗК РФ);
- 3) плата за публичный сервитут (ст. 39.46 ЗК РФ);
- 4) наложение штрафов за нерациональное использование земель (ст. 8.8 КоАП РФ) или самовольное занятие земельных участков (ст. 7.1 КоАП РФ) [1].

В объективной оценке земельных участков нуждаются государственные (муниципальные) органы исполнительной власти для эффективного управления земельными ресурсами для проведения рациональной земельной и налоговой политики [1, 5].

Государственная кадастровая оценка земель проводится в целях определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

Необходимо отметить, что кадастровая оценка земельных участках основывается на классификации земли по виду функционального использования и ее целевому назначению. В тоже время, проведение оценки земельных участков сельских и городских поселений, огороднических и садоводческих объединений производится на основании изучения показателей статистического рынка цен, а также иных данных об объекте недвижимости. Оценка земель лесного фонда и сельскохозяйственных угодий — на основании капитализации расчетного рентного дохода. Полученные результаты кадастровой оценки земель вносятся в ЕГРН [4].

В общей системе федеральных стандартов оценки (ФСО) определение кадастровой стоимости базируется на ФСО № 4 (рис. 1), где зафиксированы правила и требования, а также ме-

тоды и подходы, на которые опираются эксперты при проведении кадастровой оценки земельных участков [3].

Все федеральные стандарты, указанные на рисунке 1, утверждаются Министерством экономического развития РФ по представлению национального совета по оценочной деятельности.

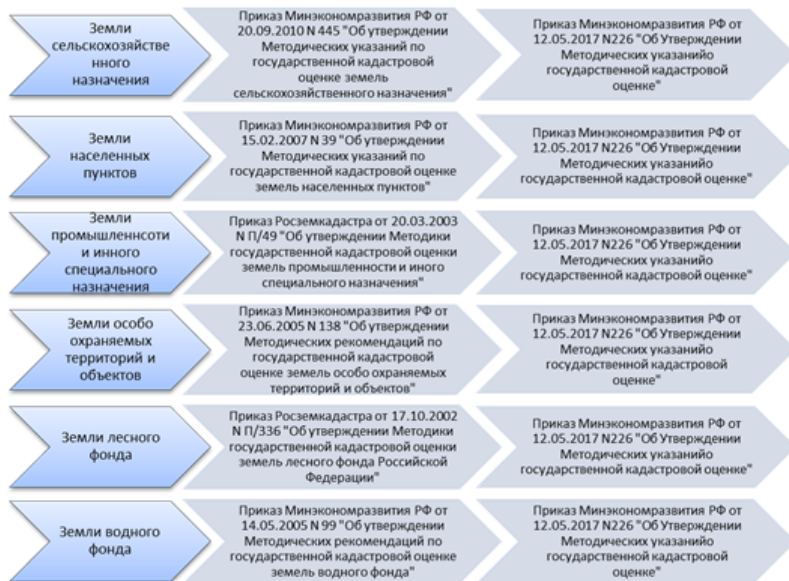
Кроме федеральных стандартов оценки, существуют методические указания, которые раскрывают правила установления этой стоимости. Так для целей проведения массовой кадастровой оценки в РФ до 2017 г. использовались шесть Приказов Минэкономразвития РФ, которые соответствовали шести категориям земель (всем, кроме земель запаса), указанным в ст. 7 Земельного кодекса РФ (рис. 2).

В настоящее время, при проведении кадастровой оценки земель, уполномоченная организация опирается только на Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее — Приказ №226) [2].

Рисунок 1. Система федеральных стандартов оценки в Российской Федерации

ФСО №1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки; •Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297	ФСО №2 Цель оценки и виды стоимости •Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298	ФСО №3 Требования к отчету об оценке •Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО №4 Определение кадастровой стоимости •Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508	ФСО №5 Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения •Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328	ФСО №7 Оценка недвижимости •Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8 Оценка бизнеса •Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326	ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования •Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328	ФСО N 9 Оценка для целей залога •Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности •Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385	ФСО N 12 Определение ликвидационной стоимости •Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721	ФСО N 13 Определение инвестиционной стоимости •Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722

Рисунок 2. Система методических рекомендаций для проведения кадастровой оценки в Российской Федерации



Согласно новой методике, указанной в Приказе № 226, в отношении шести категорий земель кадастровая оценка проводится по единой методике, что, безусловно, упрощает процесс, но при этом предложенная методика пренебрегает рядом важных факторов, так как каждая категория земель имеет свои особенности и показатели, характеризующие ее [2].

При определении кадастровой стоимости (Приказ № 226) применяются методы массовой оценки, основанные на построение единых для групп объектов недвижимости, которые имеют подобные характеристики, и моделей определения кадастровой стоимости. Также все участки делятся на сегменты в зависимости от их фактического использования. В случае невозможности использования данных методов (методов массовой оценки) определение кадастровой стоимости выполняется индивидуаль-

но в отношении объектов недвижимости. Этапы проведения кадастровой оценки представлены на рисунке 3.

Рисунок 3. Этапы кадастровой оценки земельных участков (Приказ №226)



При проведении кадастровой оценки земель, согласно Приказу №226, существуют определённые характеристики земельного участка (рис. 4), которые учитываются (например, инфраструктура) или не учитываются при оценке (например, степень благоустройства) [2].

Рисунок 4. Основные характеристики, учитываемые при кадастровой оценке земельных участков (Приказ № 226)

должны учитываться	не учитываются
<ul style="list-style-type: none"> • обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка); • степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка); • существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость) • выявления "избыточных площадей" 	<ul style="list-style-type: none"> • улучшения земельного участка, которые поставлены на кадастровый учет и (или) бухгалтерский учет; • степень благоустройства (внутриплощадочные инженерные коммуникации (расположенные внутри установленных границ земельного участка), искусственные покрытия, малые архитектурные формы, за исключением сложившегося на дату определения кадастровой стоимости рельефа); • озеленение,

Согласно рисунку 4, рельеф земельного участка может учитываться при определении кадастровой стоимости земельного участка. Данный показатель, возможно, необходимо учитывать при оценке земель под многолетними насаждениями, так как именно экспозиция склона и уклон в градусах самой поверхности земли оказывают значительное влияние на возможность размещения тех или иных многолетних насаждений. При этом оценка участков под многолетними насаждениями производится без учета самих насаждений на них, что приводит к уравниванию стоимости пашни и многолетних насаждений, что в корне — неправильно.

При кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения должны учитываться, согласно Приказу №226, затраты на единицу площади для каждого севооборота, но эти данные невозможно собрать по участкам каждого сельхозпроизводителя. Также для целей оценки предлагается использовать данные о почвенных разновидностях, но почвенные карты и прилагаемые к ним системы показателей были составлены более 30 лет назад и не обновлялись с учетом суще-

ствующего использования земель. Таким образом, ставится под сомнение обоснованность проведения оценки земельных участков с.-х. назначения [2].

Подводя итог вышесказанному, можно отметить следующие проблемы в нормативно-правовом регулировании проведения кадастровой оценки:

- 1) уход от методических рекомендаций по каждой категории земель не обеспечивает учет особенностей земельных участков различных категорий;
- 2) при проведении кадастровой оценки не учитывается вид угодий (например, пашня и многолетние насаждения, рассмотренные выше);
- 3) при оценке используются неактуальная информация о почвенных разностях.

Минэкономразвитию РФ, при разработке методических указаний по проведению кадастровой оценки можно рекомендовать следующее:

- 1) вернуться к разделению методик оценки по категориям земель;
- 2) провести инвентаризацию земель с целью внесения в ЕГРН информации о виде угодий по каждому земельному участку;
- 3) провести почвенное обследование земель сельскохозяйственного назначения.

Реализация предлагаемых мероприятий будет способствовать повышению достоверности информации ЕГРН (включая кадастровую стоимость) и более справедливой кадастровой оценки земель.

Список литературы

1. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебное пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина, 2018. 175 с.

2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Справочная информация: «Федеральные стандарты оценки» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

УДК/UDC 332.334.2

Динамика использования земель Краснодарского края

Коваль Дарья Александровна, магистрант землеустроительного факультета

Говердовская Мария Дмитриевна, магистрант землеустроительного факультета

Радчевский Николай Михайлович, кандидат экономических наук, профессор

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Данная тема достаточно актуальна, потому что земля является общенациональным достоянием, и под контролем государства находятся все вопросы, которые касаются регулирования земельных отношений. Земли, находящиеся в пределах нашего государства, составляют земельный фонд Российской Федерации, который классифицируется по целевому назначению и правовому режиму в соответствии с положениями Земельного кодекса. Это дает возможность

оценивать рациональное использование земель, то есть получать сведения о земле, которые необходимы для принятия управленческих решений. Эти сведения необходимо систематизировать и анализировать, что и стало целью нашей работы. В данной статье рассматривалось распределение земель по категориям в Краснодарском крае с 01.01.2010 по 01.01.2018 года, а также был сделан вывод о состоянии использовании земель в регионе.

Ключевые слова: рациональное использование земель, перераспределение земельного фонда, категории земель, региональный доклад, региональное управление.

Dynamics of Land Use in Krasnodar Krai

Goverdovskaya Mariya Dmitriyevna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Koval Darya Aleksandrovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Radchevskiy Nikolay Mikhaylovich, Candidate of Economics, professor

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This topic is quite relevant, because the land is a nationwide asset, and all issues related to the regulation of land relations are under state control. The lands within our state constitute the land fund of the Russian Federation, which is classified by purpose and legal regime in accordance with the provisions of the Land Code. And this makes it possible to assess the rational use of land, that is, to obtain information about the land, which is necessary for making management decisions. This information needs to be systematized and analysed, which has become the goal of our work. This article considered the distribution of land by categories in Krasnodar Krai from January 1, 2010 to January 1, 2018, as well as the conclusion was made about the state of land use in the region.

Key words: rational use of land, the redistribution of land fund, categories of land, regional report, regional management.

Территория Краснодарского края характеризуется обилием земельных ресурсов и благоприятными условиями для их эффективного использования. Именно земельные ресурсы являются материальным условием жизни и деятельности населения, а также обеспечивают экономическое развитие региона. Поэтому в процессе своей деятельности обществу необходимо помнить о рациональном использовании земель, то есть о таком их использовании, при котором соблюдаются основные принципы охраны земель.

На сегодняшний день является актуальным вопрос рационального использования земель, так как земля является ограниченным ресурсом, а от ее качественного состояния и местоположения зависит ее востребованность и эффективность ее использования. С целью определения основных направлений и степени эффективности использования земель анализируют состав и структуру земельного фонда.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Росреестр) ежегодно на 1 января подготавливает доклад о состоянии и использовании земель в крае на основе анализа материалов статистического учета земель, государственного контроля за использованием и охраной земель, государственной кадастровой оценки земель, докладов о состоянии и использовании земель в районах (городах) края. Анализ данных таких докладов за некоторый период позволяет своевременно выявить изменения состояния земель, сформировать оценку этих изменений, прогноз и выработать рекомендации по предупреждению и устранению последствий негативных процессов; обеспечить необходимой информацией о состоянии земель как отдельные заинтересованные организации, так и граждан [1, 2].

Согласно ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 состав земель по целевому назначению делится на семь категорий:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;

- 3) земли промышленности и иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объект;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса [3].

В таблице 1 приведены данные региональных докладов о распределении земельного фонда Краснодарского края по категориям за период с 2010 год по 2018 год.

Таблица 1. Распределение земель Краснодарского края по категориям за период с 2010 по 2018 год

Категория земель	Площадь, тыс. га %										Изменения 2010-2018			
	На 01.01.2010	На 01.01.2011	На 01.01.2012	На 01.01.2013	На 01.01.2014	На 01.01.2015	На 01.01.2016	На 01.01.2017	На 01.01.2018	На	+	%	тыс. га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14
Земли сельхоз. назнач.	4751, 8 63, 0	4750, 5 62, 9	4749, 6 62, 9	4749, 8 62, 9	4747, 3 62, 9	4734, 1 62, 7	4727, 9 62, 6	4720, 8 62, 5	4715, 0 62, 5	-	-	-	36, 8	0,8
Земли населенных пунктов	592, 7,8	593, 7,9	593, 7,9	593, 7,9	595, 7,9	609, 8,1	615, 8,1	622, 8,2	627, 8,3	35, 3	6,0	-	-	-
Земли пром. и иного назнач.	143, 1,9	144, 1,9	144, 1,9	145, 1,9	145, 1,9	145, 1,9	147, 2,0	147, 2,0	148, 2,0	5,1	3,6	-	-	-
Земли особо охран. тер-й	378, 5,0	378, 5,0	379, 5,0	379, 5,0	379, 5,0	379, 5,0	379, 5,0	379, 5,0	378, 5,0	0,3	0,1	-	-	-

Таблица 1. Распределение земель Краснодарского края по категориям за период с 2010 по 2018 год (продолжение)

Земли лесного фонда	1212, 116, 1	1212, 116, 1	1212, 116, 1	1211, 916, 1	1211, 916, 1	1211, 816, 1	1211, 3 16, 0	1211, 3 16, 0	1211, 216, 0	-	-	0,9	0,1
Земли водного фонда	324, 9 4,3	324, 9 4,3	324, 9 4,3	324, 9 4,3	324, 9 4,3	324, 6 4,3	324, 6 4,3	324, 6 4,3	324, 6 4,3	-	-	0,3	0,1
Земли запаса	145, 4 1,9	144, 7 1,9	144, 4 1,9	143, 8 1,9	143, 8 1,9	143, 6 1,9	143, 2 1,9	142, 8 1,9	142, 7 1,9	-	-	2,7	1,9

По результатам анализа данных таблицы 1 было выявлено, что общая площадь земельного фонда Краснодарского края за восемь лет не изменилась и составляет 7548,5 тыс. га, а процесс перераспределения земель по категориям был отмечен на протяжении всего исследуемого периода. Основная часть земельного фонда приходится на земли сельскохозяйственного назначения, при этом за исследуемый период было замечено уменьшение площади этой категории на 36,8 тыс. га, удельный вес которой составлял на момент 01.01.2010 год 63,0% от всей площади края, а на 01.01.2018 год — 62,5%. Количественное уменьшение площади данной категории произошло преимущественно за счет составления и утверждения генеральных планов развития территорий населенных пунктов.

Площадь земель населенных пунктов Краснодарского края на 01.01.2010 год составляла 592,2 тыс. га (7,8% от всего земельного фонда края), а на 01.01.2018 год — 627,5 тыс. га (8,3% от всего земельного фонда края). Согласно данным Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (Краснодарстат), на 1 января 2010 года в границах края образовано 11 городских округов и 37 административных районов, которые состоят из 355 сельских и 23 городских поселений, а на 1 января 2018 года было зафиксировано 7 городских округов и 37 административных районов, которые состоят из 1707 сельских и 56 городских поселений. В целом за исследуемый период площадь этой категории земель увеличилась на 35,3 тыс. га (или 6% относительно данных на 01.01.2010), число сельских поселений увеличилось на 1352, городских поселений — на 33, при этом число городских округов уменьшилось на 4, а количество административных районов за этот период не изменилось [4].

Площадь земель промышленности и иного специального назначения с 01.01.2010 (143,6 тыс. га) по 01.01.2018 год (148,7 тыс. га) в целом увеличилась на 5,1 тыс. га. За весь исследуемый период наблюдается стабильное значение удельного веса данной категории относительно всего земельного фонда края, а именно: 1,9 — 2,0%.

Земли особо охраняемых территорий и объектов за весь период увеличились в площади на 0,3 тыс. га, или 0,1%. На 01.01.2010 площадь данной категории составляла 378,5 тыс. га. К 01.01.2012 площадь выросла до максимального значения 379,3 тыс. га и по 01.01.15 год оставалась неизменной. В последующие отчетные годы до 01.01.2018 наблюдается плавное уменьшение значения площади до 378,8 тыс. га. При этом удельный вес данной категории относительно всего земельного фонда Краснодарского края не изменялся и составлял 5,0%.

Площадь земель лесного фонда с 01.01.2010 по 01.01.2012 не менялась и составляла 1212,1 тыс. га (16,1% от всей площади края). К концу исследуемого периода площадь данной категории снизилась до 1211,2 тыс. га (16,0% от всей площади края). Так, за весь исследуемый период площадь категории уменьшилась на 0,9 тыс. га, или 0,1%.

Площадь земель водного фонда за весь исследуемый период с 01.01.2010 (324,9 тыс. га, или 4,3% от площади края) по 01.01.2018 (324,6 тыс. га, или 4,3% от площади края) уменьшилась на 0,3 тыс. га, или 0,1%.

Земли запаса согласно региональному докладу на момент 01.01.2010 год занимали площадь 145,4 тыс. га, что составляет 1,9% от всей площади Краснодарского края, а к 01.01.2018 году значение площади снизилось на 2,7 тыс. га и составило 142,7 тыс. га, при этом удельный вес площади данной категории не изменился.

В целом за весь исследуемый период наблюдается увеличение площадей следующих категорий:

- земли населенных пунктов — на 35,3 тыс. га;
- промышленности и иного специального назначения — 5,1 тыс. га;
- особо охраняемых территорий и объектов — 0,3 тыс. га. Это стало возможным за счет уменьшения площадей следующих категорий:
 - сельскохозяйственного назначения — на 36,8 тыс. га;
 - лесного фонда — 0,9 тыс. га;
 - водного фонда — 0,3 тыс. га;

— земли запаса — 2,7 тыс. га.

На основании вышеприведенного анализа можно сделать вывод, что за счет увеличения площадей застраиваемых территорий и, как следствие, роста населенных пунктов сокращаются площади земель сельскохозяйственного назначения, которые являются особо ценными ресурсами для Краснодарского края. Таким образом, рациональное использование земель просто необходимо для развития региона. Этого можно добиться с помощью анализа и систематизации вышеприведенных данных, что послужит основой для планирования и проектирования мероприятий по улучшению использования земельных ресурсов на перспективу, обеспечения целевого использования земель, создания территориальных условий для функционирования сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производства. Также благодаря этому будут созданы условия для развития и совершенствования земельного законодательства, контроля воздействия негативных явлений на земельные ресурсы и решения других вопросов реформирования земельных отношений в Краснодарском крае.

Список литературы

1. Мониторинг // Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru>.

2. Годовой отчет об использовании земель в Краснодарском крае на 01.01.18 // Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. URL: http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. База данных показателей муниципальных образований // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru>.

УДК/UDC 332.14

Делимитация границ Краснодарской агломерации

Говердовская Мария Дмитриевна, магистрант землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Данная статья является актуальной, потому что в настоящее время городские агломерации становятся все более эффективной формой организации и взаимодействия поселений, поскольку позволяют добиться синергетического эффекта на основе комплексного развития территории, а также повысить уровень жизни и создать комфортные условия для населения. Но для грамотного управления агломерацией необходимо знать ее границы. На основании этого высказывания целью работы стало определение границ Краснодарской агломерации по критерию транспортной доступности для городских и сельских поселений пригородной зоны. Были проанализированы расписания движения пригородных и междугородних автобусов и электропоездов, а так же время передвижения на личном автомобиле. В результате систематизации собранного материала были рассчитаны зоны 0,5-, 1,0- и 1,5-часовой транспортной доступности от города-центра.

Ключевые слова: городская агломерация, делимитация границ, транспортная доступность, изохроны.

Delimitation of the Borders of the Krasnodar Agglomeration

Goverdovskaya Mariya Dmitriyevna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article is relevant because nowadays urban agglomerations are becoming more and more effective form of organization and interaction of settlements, since they allow to achieve a synergistic effect based on the integrated development of the territory, as well as to raise the standard of living and create comfortable conditions for the population. But for competent management of the agglomeration, it is necessary to know its boundaries. Based on this statement, the purpose of the work was to determine the boundaries of the Krasnodar agglomeration by the criterion of transport accessibility for urban and rural settlements of the suburban area. The timetables of suburban and intercity buses and electric trains, as well as the time of movement by private car were analyzed. As a result of systematization of the collected material, zones of 0.5, 1.0 and 1.5 hour transport accessibility from the city center were calculated.

Key words: urban agglomeration, border delimitation, transport accessibility, isochrones.

Прослеживая эволюцию форм расселения, нельзя не принять во внимание, что в настоящее время на смену городским и сельским населенным пунктам приходят новые формы расселения, образующиеся, как правило, в результате сближения нескольких поселений в процессе их роста вокруг города-ядра. Такую группу поселений принято определять как городская агломерация.

Городская агломерация — это целостная совокупность городских и сельских кооперирующихся территорий, которой присущи общие закономерности развития и устойчивые инфраструктурные взаимодействия, направленные на достижение социально-экономических эффектов [1].

Для того чтобы прогнозировать перспективные направления развития агломерации, а также принимать верные решения социально-экономических и экологических проблем ее функционирования, необходимо проводить делимитацию границ агломерации. Под делимитацией принято понимать определение границ определенной территории. Задачи делимитации близки по смыслу задачам районирования.

Основные критерии делимитации агломераций [2]:

- исходный базовый критерий наличия агломерации;
- относительная целостность системы городских и сельских поселений;
- наличие как минимум одного большого города-ядра;
- наличие городских поселений во внешней зоне агломерации;
- изохроны транспортной доступности для городских и сельских поселений пригородной зоны;
- интенсивность связей поселений с главным городом, определяющаяся наличием устойчивых трудовых маятниковых миграций;
- производственно-технологические связи градообразующих предприятий главного города и городов его внешней зоны;
- выявление зоны влияния рекреационных функций главного города на его окружение;
- большой разрыв качества среды обитания со внеагломерационной зоной;
- уровень и качество развитости агломерации.

По критерию транспортной доступности для городских и сельских поселений пригородной зоны был произведен анализ Краснодарской агломерации. Важнейшим фактором развития городской агломерации является транспортная система,

потому что она определяет уровень и глубину взаимодействия между всеми элементами агломерации и способствует расширению ее территориальных границ. Для того чтобы определить границы Краснодарской агломерации, использовался метод, который базируется на выделении так называемых поясов (изохрон) транспортной доступности вокруг ядра агломерации. Было выделено три пояса транспортной доступности: первый — с изохроной 30 минут до центра города, второй — до 1 часа, третий — до 1,5 часа. Для выделения данных поясов были изучены расписания поездов и автобусов от города Краснодара до населенных мест; для выделения границ поясов доступности использовалась ГИС-платформа «Яндекс.Карты», в которой определили время в пути на автомобиле [3].

При исследовании Краснодарской агломерации было выявлено, что основным видом транспорта является личный и общественный автобусный транспорт. Но в последнее время очень активно развивается железнодорожный транспорт — «Кубань Экспресс Пригород». По территории агломерации проходит несколько железнодорожных веток: в сторону Кореновска, Горячего ключа, поселка Ильского и Тимашевска. Конечная остановка у каждого направления — железнодорожный вокзал «Краснодар-1». Интенсивность движения поездов показана в таблице 1.

Таблица 1. Интенсивность движения электропоездов в каждом из направлений от ж/д вокзала «Краснодар-1»

№ п/п	Населенный пункт	Количество рейсов в день
1	г. Тимашевск	5
2	г. Кореновск	3
3	г. Усть-Лабинск	3
4	г. Горячий ключ	4
6	ст. Динская	5
7	ст. Васюринская	4
8	ст. Северская	5
9	ст. Новотитаровская	5

Далее была проанализирована сеть автобусных маршрутов, которая на территории Краснодарской агломерации развита довольно хорошо. Они связывают как основные города и районные центры, так и районные центры с сельскими населенными пунктами. Подавляющее большинство населенных пунктов агломерации имеют автостанцию или автовокзал, в Краснодаре расположены два автовокзала. Краснодар — транспортный центр агломерации и имеет максимальную связанность со всеми населенными пунктами. С Пригородного автовокзала в Краснодаре отправляются автобусы, направления и интенсивность которых показаны в таблице 2.

Таблица 2. Интенсивность движения автобусов в каждом из направлений от ж/д вокзала «Краснодар-1»

№ п/п	Населенный пункт	Количество рейсов в день
1	г. Тимашевск	25
2	г. Кореновск	4
3	г. Усть-Лабинск	20
4	г. Горячий ключ	13
5	ст. Медведовская	2
6	ст. Динская	7
7	ст. Васюринская	12
8	г. Адыгейск	5
9	ст. Северская	29
10	ст. Новомышастовская	22
11	ст. Старокорсунская	10
12	п. Тлюстенхабль	27
13	п. Яблоновский	23
14	ст. Марьянская	14
15	ст. Новотитаровская	2

Также была проанализирована интенсивность движения маршрутных такси, которые в течение дня из центра города-ядра отправляются каждые 10–15 минут до ближайших населенных пунктов. Такими являются ст. Динская, ст. Новотита-

ровская, п. Яблоновский, п. Тлюстенхабль, ст. Старокорсунская, ст. Северская, ст. Васюринская, ст. Новомышастовская, ст. Марьянская, ст. Медведовская. Встречный поток общественного транспорта из этих населенных пунктов в Краснодар имеет такой же порядок.

На основании вышепредставленных данных были определены населенные пункты, которые обладают наиболее высокой интенсивностью поездок из г. Краснодара. Далее, изучив расписание общественного транспорта, мы определили время, которое тратится на поездку до выбранных населенных пунктов, а также с помощью ГИС-платформы «Яндекс.Карты» определили время в пути на личном автомобиле.

Все показатели транспортной доступности от г. Краснодара до населенных пунктов, которые входят в агломерацию, были сведены в таблицу 3.

Таблица 3. Транспортная доступность

№ п/п	Населенный пункт	Расстояние от г. Краснодара, км	Время в пути на автомобиле	Время в пути на автобусе, маршрутом такси	Время в пути на железнодорожном транспорте
1	г. Тимашевск	70	1 ч 20 мин	1 ч 25 мин	1 ч 30 мин
2	г. Кореновск	67	1 ч 20 мин	1 ч 20 мин	1 ч 40 мин
3	г. Усть-Лабинск	70	1 ч 22 мин	1 ч 30 мин	1 ч 33 мин
4	г. Горячий ключ	60	1 ч 19 мин	1 ч 40 мин	1 ч 25 мин
5	ст. Медведовская	50	1 ч	1 ч 3 мин	–
6	ст. Динская	40	50 мин	50 мин	56 мин
7	ст. Васюринская	47	53 мин	1 ч 5 мин	1 ч
8	г. Адыгейск	42	50 мин	1 ч	–
9	ст. Северская	36	38 мин	40 мин	55 мин
10	ст. Новомышастовская	42	50 мин	1 ч	–

11	ст. Старо-корсунская	32	35 мин	38 мин	—
12	п. Тлюстенхабль	26	30 мин	40 мин	—
13	п. Яблоновский	15	27 мин	43 мин	—
14	ст. Марьянская	33	37 мин	37 мин	—
15	ст. Новотитаровская	26	32 мин	31 мин	40 мин

На основании данных таблицы 3 были определены изохроны транспортной доступности Краснодарской агломерации. В первый пояс с изохроной в 30 минут вошли такие населенные пункты, как ст. Новотитаровская, ст. Старокопунская, п. Тлюстенхабль, п. Яблоновский и ст. Марьянская. Во второй пояс с изохроной в 1 час — ст. Новомышастовская, ст. Медведовская, ст. Васюринская, г. Адыгейск и ст. Северская. В третий пояс с изохроной 1,5 часа — г. Тимашевск, г. Кореновск, г. Усть — Лабинск и г. Горячий Ключ. Данные изохроны для наглядности были нанесены на Яндекс карту и показаны на рисунке 1.

Рисунок 1. Граница Краснодарской агломерации по фактору транспортная доступность



Таким образом, была определена граница Краснодарской агломерации. Конечно, использованная методика выделения границ имеет определенные упущения, однако для общих представлений о границах разрастающейся Краснодарской агломерации данных достаточно. Уточнение границ Краснодарской агломерации необходимо делать периодически, так как необходимо отслеживать процесс ее развития. Формирование такой формы расселения в регионе имеет достаточно сильное влияние на устойчивое развитие территории в целом, влечет за собой корректировку различных программ, стратегий развития г. Краснодара и его соседних территорий, а также оказывает влияние на качество жизни населения агломерации.

Список литературы

1. Ижгузина Н. Р. Подходы к делимитации городских агломераций / Н. Р. Ижгузина // Журнал научных публикаций «Дискуссия». 2014. № 9 (50). С. 44–52.
2. Сабына Е. Н., Сабын М. Н. Агломерация как фактор территориального развития / Сабына Е. Н., Сабын М. Н. // Алтайский вестник финансового университета. 2016. № 1. С. 79–82.
3. Селиванова Т. И. Чебоксарская городская агломерация: делимитация и анализ / Т. И. Селиванова // Известия РАН. Серия географическая. 2011. № 6. С. 43–53.
4. Яроцкая Е. В. К вопросу о критериях идентификации городской агломерации в условиях инновационного развития регионов / Е. В. Яроцкая // Вестник науки Сибири. 2012. № 5 (6). С. 185–190.
5. Яроцкая Е. В., Говердовская М. Д. Фактор маятниковой миграции границ для определения городской агломерации / Е. В. Яроцкая, М. Д. Говердовская // Томск: Издательство ТГАСУ, 2019. С. 271–277.

УДК/UDC 528.44

Постановка на кадастровый учет сооружений

Горбова Дарья Алексеевна, студентка факультета землеустройства и кадастра

Власов Александр Григорьевич (научный руководитель). кандидат технических наук, доцент

Самарский государственный экономический университет
г. Самара, Россия

Аннотация

В статье рассматривается основное понятие, состав и отличительные признаки сооружения. Прослеживается процесс и особенности постановки на кадастровый учет различных видов сооружений, в зависимости от наличия (либо отсутствия) зарегистрированного у заявителя права на земельный участок, на котором расположены сооружения. Акцентируются случаи постановки на государственный кадастровый учет и случаи государственной регистрации права собственности на сооружения. Выделяются особенности одновременно осуществления кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные сооружения: постановка на кадастровый учет, имеющихся в сооружении помещений и машиномест. Также указываются основные требования к оформлению кадастрового паспорта сооружения: наличие основных сведений, порядок заполнения и заверения.

Ключевые слова: государственная регистрация, кадастровый учет, кадастровый паспорт, сооружения, государственный кадастр недвижимости.

Procedure for Cadastral Registration of Buildings

Горбова Дарья Алексеевна, student of the Faculty of Land Management and Cadastre

Vlasov Aleksander Grigoryevich, Candidate of Technical Sciences, assistant professor

Samara State University of Economics
Samara, Russia

Abstract

The article deals with the basic concept, composition and distinctive features of the structure. The process and features of cadastral registration of various types of structures, depending on the presence (or absence) of the registered applicant's right to the land on which the facilities are located. Cases of statement on the state cadastral accounting and cases of state registration of the property right to constructions are accented. Features of simultaneous implementation of cadastral accounting and state registration of the property right to the created constructions are allocated: statement on the cadastral accounting, available in a construction of rooms and parking places. And also the basic requirements to registration of the cadastral passport of the construction are specified: availability of the basic data, the order of filling and certification.

Key words: state registration, cadastral registration, cadastral passport, buildings, state real estate cadastre.

В ходе государственного кадастрового учета каждому без исключения объекту недвижимого имущества должен присваиваться неизменяемый, уникальный, а также не повторяющийся ни во времени, ни на территории РФ кадастровый номер, который позволяет однозначно выделить данный объект из других объектов и одновременно подтвердить его существование. Все сведения об учтенных объектах недвижимого имущества формируют в своей совокупности государственный кадастр недвижимости [2, с. 21].

Рассматривая процесс постановки на кадастровый учет сооружений, в первую очередь укажем, что сооружение представляет собой объемную, линейную или плоскостную строительную систему, которая имеет подземную либо надземную части. Сооружение состоит как из несущих, так и ограждающих строительных конструкций и при этом предназначено для выполнения разного рода производственных процессов, хранения готовой продукции, временного пребывания людей, а также перемещения грузов и людей. В свою очередь, в состав вспомо-

гательных сооружений входит следующее: хозяйственный блок, сарай, хозяйственные постройки, водонапорная башня, скважины, водопроводная сеть [3].

Данные объекты на кадастровый учет ставятся в том случае, если они относятся к объектам капитального строительства. Этот факт определить может кадастровый инженер, им же готовится акт осмотра или технический план. При этом скважина учитывается в том случае, когда ее глубина составляет больше 50–100 м, т. е. если она доходит до низколежащих слоев воды [4, с. 232].

Необходимо указать, что государственный кадастровый учет проводится в том случае, когда в ЕГРН не было зарегистрировано право заявителя непосредственно на тот земельный участок, на котором расположены данные сооружения. В этом случае кадастровый учет сооружения осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права заявителя на этот земельный участок, кроме случаев, которые предусмотрены ч. 10 ст. 40 ФЗ от 03.07.2015 № 218-ФЗ [1].

В настоящее время государственная регистрация прав на отдельное созданное сооружение осуществляется еще и в случае, когда на момент государственной регистрации прав на определенное созданное сооружение подошел к концу срок действия договора безвозмездного пользования или аренды того земельного участка, который предоставлен для цели строительства сооружения, одновременно в этом случае на момент ввода в эксплуатацию сооружения срок действия данного договора пока не истек.

При совместном проведении государственной регистрации и государственного кадастрового учета лицом права собственности на созданное сооружение осуществляться может государственный кадастровый учет практически всех помещений в данном сооружении, в их числе и тех, которые относятся к имуществу общего пользования, при условии представления самим заявителем технического плана сооружения, который содержит все те сведения, которые необходимы для осуществле-

ния государственного кадастрового учета данного сооружения. В свою очередь государственный кадастровый учет всех имеющихся помещений в сооружении, в их числе относящихся также к имуществу общего пользования, осуществляется аналогичным образом при условии представления собственником сооружения заявления (при этом право собственности на данное уже должно быть зарегистрировано в ЕГРН), предоставления технического плана этого сооружения, содержащего сведения, включающего все необходимые для государственного кадастрового учета сведения.

При одновременном осуществлении кадастрового учета и государственной регистрации права собственности также может производиться кадастровый учет всех имеющихся в таких сооружениях машино-мест в случае представления заявителем соответствующего технического плана сооружения, содержащего все те сведения, которые необходимы для кадастрового учета данных машино-мест. При этом кадастровый учет всех имеющихся в сооружении машино-мест осуществляется также при представлении собственником сооружения заявления (при условии, что право собственности на эти сооружения было зарегистрировано в ЕГРН), подачи технического плана сооружения, который содержит все необходимые для кадастрового учета указанных машино-мест сведения [1].

Факт оформления кадастрового паспорта сооружения предусматривает его печатание на вертикально расположенном листе формата А4, но ситуационный план сооружения оформляться может на листах большего формата. При этом каждый лист кадастрового паспорта в обязательном порядке заверяется подписью и печатью руководителя выдающего его органа. Далее на каждом листе кадастрового паспорта должен проставляться номер листа и указываться общее число листов, содержащихся в кадастровом паспорте. В кадастровом паспорте сооружения в родительном падеже обязательно указывается тот вид объекта недвижимости, на который составлен данный кадастровый паспорт (в нашем случае это сооружение). Должна быть проставлена дата заполнения кадастрового паспорта

в следующей последовательности: день месяца, месяц, в затем уже год. Прописывается кадастровый номер сооружения и индивидуальное наименование сооружения в том случае, если оно имеется.

Обозначается официально присвоенный адрес. Если он отсутствует, тогда сведения о местоположении сооружения вносятся в строку «иное описание месторасположения».

Для сооружения указывается его назначение на основании имеющихся сведений проектных либо правоустанавливающих документов. Прописывается общее число этажей сооружения, при этом в строке «количество подземных этажей» отдельно обозначается число подземных этажей, а также уровней в подвале. В случае переменной этажности количеств этажей прописывается через тире [4, с. 236].

Таким образом, для постановки на кадастровый учет сооружений заявителю необходимо в соответствующих орган (Росреестр или МФЦ) подать прописанный в законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ соответствующий пакет документов и затем получить оформленный по определенной форме кадастровый паспорт.

Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».
2. Болотин С. А., Симанкина Т. Л., Приходько А. Н. Техническая инвентаризация объектов недвижимости: учеб. пособие / С. А. Болотин, Т. Л. Симанкина, А. Н. Приходько. СПб.: СПб. гос. архит.-строит. ун-т, 2018. 64 с.
3. Отличительные особенности сооружения // URL: <https://businessman.ru/chem-otlichaetsya-zdanie-ot-sooruzeniya-jilyie-zdaniya-i-gidrotehnicieskie-sooruzeniya.html>.
4. Энциклопедия кадастрового инженера / под. ред. М. И. Петрушиной. М.: Кадастр недвижимости, 2017. 656 с.
5. Власов А. Г. Некоторые вопросы развития земельно-имущественных отношений // Региональное развитие. 2014. № 2. С. 147–150.

УДК/UDC 349.412

Процедура проведения кадастровых работ при передаче земельного участка федеральной собственности в частную для многоквартирной застройки

Гришко Любовь Андреевна, студентка землеустроительного факультета

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье раскрывается актуальность и значимость проведения кадастровых работ при передаче земельного участка федеральной собственности в частную, а также при строительстве многоквартирного дома. Рассмотрены основные составляющие кадастровых работ, а именно: межевой план, технический план, акт обследования. На законодательной основе описаны понятия, требования, все необходимые сведения и форма предоставления таких работ. Внимание акцентируется на практическое проведение кадастровых работ. На примере земельного участка г. Краснодар выявлены основания для передачи земельного участка федеральной собственности в частную для многоквартирной застройки и кратко изложены этапы выполнения всех необходимых действий, результатом которых является постановка земельного участка и впоследствии жилого дома на государственный кадастровый учет для внесения сведений в ЕГРН.

Ключевые слова: кадастровые работы, земельный участок, межевой план, технический план, акт обследования, многоквартирная застройка.

The Procedure for Cadastral Works When Transferring Federal Land to Private Ownership for Multi-Family Buildings

Grishko Lyubov Andreyevna, student of the Faculty of Land Management

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article reveals the relevance and significance of the cadastral work in the transfer of federal land to private ownership, as well as in the construction of an apartment building. The main components of cadastral works are considered, namely: a land-surveying plan, a technical plan, an inspection report. The legal basis describes the concepts, requirements, all the necessary information and the form of the provision of such works. Attention is focused on the practical implementation of cadastral works. Using the example of a land plot in the city of Krasnodar, the grounds for transferring a land plot of federal property to a private one for multi-unit development are identified and the stages of performing all necessary actions that result in putting the land plot and subsequently the residential building on the state cadastral account for entering information into the Unified State Register of Real Estate are summarized.

Key words: cadastral works, land, land surveying plan, technical plan, certificate of inspection, multi-family buildings.

В настоящее время жилая недвижимость востребована практически в любом городе, особенно при активном росте численности населения. Благодаря такому подходу как передача земель федеральной собственности в частную для многоквартирной застройки, жилищное строительство активно расширя-

ет свои границы и развивается. Стоит отметить, что ни одно строительство объекта недвижимости или оформление земельного участка не обходится без процедуры проведения кадастровых работ, поэтому знания об их проведении являются востребованными и актуальными [1].

Земельный кадастр является важной составляющей системы государственного управления земельными ресурсами в РФ. В связи с этим государственный кадастровый учет является обязательной процедурой на всей ее территории. Это способствует достижению цели государства — создание полноценной базы, в которой имелись бы сведения обо всех земельных участках и объектах недвижимости, расположенных на территории РФ, в особенности об их границах. Суть кадастровых работ состоит в комплексе инженерных услуг, включающих в себя сбор и анализ информации, выполнение работ в отношении недвижимого имущества согласно требованиям законодательства и подготовку необходимых документов об объектах (или их частях), которые требуются для их кадастрового учета. Результатом таких работ является регистрация в государственных органах прав на недвижимое имущество при необходимости образования новых объектов, либо изменения существующих, а также возможности их полной ликвидации. В ст. ст. 29, 29.1, 29.2, 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ отмечается, что кадастровые работы выполняются кадастровым инженером [2]. В статьях также прописаны права, обязанности и ответственность кадастрового инженера при осуществлении кадастровой деятельности [3].

Положения ст. 37 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ в качестве результата кадастровых работ предусматривает акт обследования, технический план и межевой план (рис. 1)

Рисунок 1. Результаты кадастровых работ

В целях уточнения или установления определенных границ надела следует сформировать межевой план, оформление которого осуществляется после произведения обмера размера всех объектов, согласования границ и прочих действий.

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ в межевом плане должны быть отражены: данные об образуемом земельном участке при выполнении кадастровых работ для подготовки документов и последующего представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка; сведения о части или частях земельного участка, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления об их государственном кадастровом учете; новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке для подготовки документов и последующего государственного кадастрового учета земельного участка[4].

Ст. 24 федерального закона № 218-ФЗ регламентировано, что технический план — документ, в котором указаны определенные сведения, внесенные в ЕГРН, а также воспроизведены сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, машино-месте, необходимые для государственного кадастрового учета. В технический план включаются также сведения о части или частях таких объектов недвижимости, а также машино-месте, объекте незавершенного строительства, необходимые для его государственного кадастрового учета; новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства, еди-

ном недвижимом комплексе или машино-месте, которым присвоен кадастровый номер для последующей постановки на государственный кадастровый учет. Вся информация в техническом плане разделена на текстовую и графическую (рис. 2).

Рисунок 2. Виды представления информации технического плана



Особенностью при внесении информации об объекте недвижимости в ЕГРН является то, что объект прикрепляется к земельному участку и определяются точные координаты его местоположения.

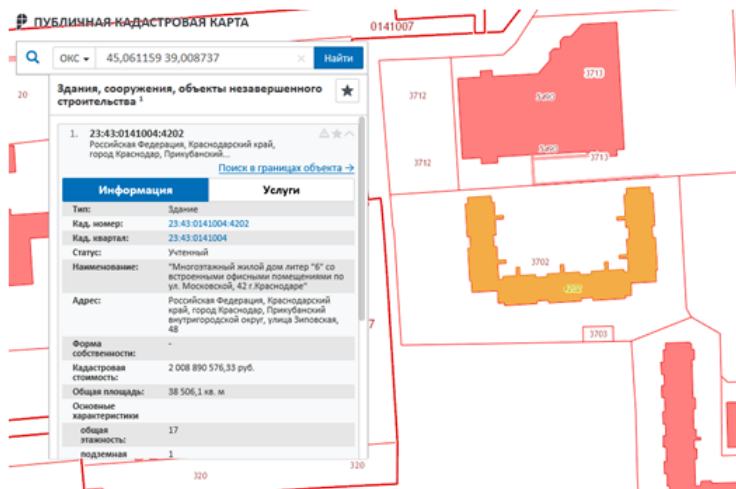
На основании статьи 23 Федерального закона № 218-ФЗ акт обследования — это документ, который составляется по итогам результата осмотра местоположения здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства или машино-места кадастровым инженером с учетом имеющихся о таких объектах недвижимости сведений ЕГРН, включая последующую подготовку иных документов, подтверждающих прекращение существования указанных объектов недвижимости.

Предпосылками оформления акта обследования может быть гибель или уничтожение таких объектов недвижимости. Акт обследования подготавливается как в форме электронного документа, так и на бумажном носителе, который заверяется квалифицированной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт для передачи его заказчику по договору подряда.

Переход от теоретических аспектов к практическим осуществим на примере передачи земельного участка федеральной собственности в частную для многоквартирной застройки. Для устранения дефицита земельных ресурсов, который сдерживал развитие жилищного рынка и вследствие чего приводил к повышению роста цен на жилье в 2008 году президент Российской Федерации подписал указ об организации фонда, которому принадлежат федеральные земельные участки. В июле Госдума приняла Федеральный закон № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», по которому земельные участки, находящиеся в собственности федеральных государственных унитарных предприятий и учреждений, Российской академии наук вовлекаются в оборот для жилищного строительства и развития территорий исключительно через фонд. Одним из наглядных примеров применения закона служат земли, которые находились в федеральной собственности и принадлежали ФГБНУ Всероссийскому научно-исследовательскому институту табака, махорки и табачных изделий г. Краснодара. С целью реализации программы изменения использования определенных земель, относящиеся к федеральной собственности, часть земель была отчуждена в пользу граждан и организаций для жилищного строительства. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О содействии развитию жилищного строительства» проводился аукцион на право заключения договора аренды между застройщиками [5]. После заключения договора аренды земельного участка был изменен вид разрешенного использования земельного участка с «Для иных видов сельскохозяйственного использования» на «Для многоквартирной застройки». После по-

лучения разрешения на возведение многоэтажного дома с учетом градостроительного плана выполнялись геологическая экспертиза и топографическая съемка. По ее результатам оформлялся межевой план с целью установления конкретных границ земельного участка, сведений о его площади, расположении, форме, адресе, наличии смежных участков и последующей его постановкой на кадастровый учет, что является важнейшим этапом при строительстве. После завершения конечного этапа строительства многоквартирного дома также необходимо проведение кадастровых работ — составление технического плана здания для его постановки на кадастровый учет. Сведения о данном здании вносятся в ЕГРН и отображаются на публичной кадастровой карте (рис. 3).

Рисунок 3. Отображаемые сведения о здании на публичной кадастровой карте



Таким образом, можно сделать вывод, что кадастровые работы являются неотъемлемой процедурой при формировании земельного участка, а также при строительстве многоквартирного дома для его последующей постановки на государственный кадастровый учет.

Список литературы

1. Гришко Л. А., Жуков В. Д. Теоретические аспекты утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, находящегося в государственной собственности Краснодарского края / Л. А. Гришко, В. Д. Жуков // Форум молодых ученых. 2018. № 9 (25). С. 245–249 .

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В.. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар: КубГАУ, 2018. 175 с.

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 332.822

Реновация жилой застройки города Томска

Гудкова Светлана Леонидовна, магистрант строительного факультета

Томский государственный архитектурно-строительный университет
г. Томск, Россия

Аннотация

В статье рассматриваются один из методов обновления жилищного фонда — реновация городской территории и результаты ее реализации на территории г. Москвы. Также в статье названы два основных способа реновации. В связи с предстоящей реализацией национального проекта «Жилье и городская среда» и высокой долей ветхого и аварийного жилищного фонда на территории г. Томска возникла необходимость определить объемы территорий для реализации проектов реновации на территории города. В статье приведены прак-

тики реновации уже осуществляемые на территории муниципального образования город Томск. По результатам анализа территории г. Томска определены объемы территории, подлежащие реновации, а также способы предполагаемой реновации. По итогу сделан вывод о возможности и необходимости участия г. Томска в реализации национальных проектов по обновлению жилищного фонда.

Ключевые слова: реновация, жилищный фонд, аварийное и ветхое жилье, городская территория.

Renovation of Residential Development of Tomsk

Gudkova Svetlana Leonidovna, student in the master's programme of the Faculty of Building
Tomsk State University of Architecture and Building
Tomsk, Russia

Abstract

The article discusses one of the methods for updating the housing stock — the renovation of the urban area and the results of its implementation in the territory of Moscow. The article also lists two main ways of renovation. In connection with the upcoming implementation of the national project Housing and Urban Environment and a high proportion of dilapidated and emergency housing stock in the territory of the city of Tomsk, it was necessary to determine the volume of territories for the implementation of renovation projects in the city. The article describes the practice of renovation already carried out in the territory of the municipality Tomsk City. According to the results of the analysis of the territory of Tomsk, the volumes of the territory to be renovated, as well as the methods of the proposed renovation, are determined. As a result, a conclusion was made about the possibility and necessity of the participation of the city of Tomsk in the implementation of national projects to update the housing stock.

Key words: renovation, housing stock, accident and dilapidated housing, urban area.

С ростом городов и увеличением дефицита свободных подготовленных территорий все более актуальным становится поиск земель пригодных для строительства жилых и общественных зданий. Решением данной проблемы является реновация городских территорий занятых индивидуальными и малоэтажными зданиями, занимающими на сегодняшний день значительные по размерам территории.

Реновация жилищного фонда — совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства [1].

Проведение реновации в городах несет за собой такие благоприятные факторы как улучшение жилищных условий граждан, снижение роста аварийного жилищного фонда, формирование современного облика городов, улучшение экологической обстановки [2].

Для проведения реновации городских территорий необходимо произвести анализ технического состояния жилого фонда, группировка строений по признакам капитальности, таким как материал основных несущих и ограждающих конструкций, возраст зданий и сооружений (остаточный ресурс эксплуатации).

При планировании развития территорий путем реновации не стоит забывать об основной проблеме, сложность финансового планирования переселения граждан.

Существует два способа реновации городских территорий занятых жилыми, общественными и промышленными зданиями:

- Первый способ — это реконструкция и адаптация существующих зданий под новые нужды. Данный способ решает ряд проблем и требует как правило меньшие финансовые затраты, но в то же время имеет меньшую экономическую эффективность, чем второй способ [3].

- Второй способ подразумевает тотальный демонтаж, включая коммуникации, следовательно, требует больших инвестиций, но, в свою очередь, предоставляет возможность реализовать практически любые проекты, что экономически гораздо эффективнее, чем первый способ [4].

Наиболее ярко процесс реновации жилищного фонда протекает в городе Москве, программа реновации рассчитана на срок до 2032 года. Данная программа позволит не допустить рост ближайших 10–15 лет аварийного жилищного фонда [5].

Программа реновации в городе Москве улучшает ситуацию с парковками, так как данная проблема особенно актуальна для столицы. Строительство подземных парковок освобождает дворовые территории от автомобилей, создает условия для формирования публичных пространств. Стоит отметить, что новые кварталы создают благоприятную среду для жителей, появляется больше пространства для отдыха абсолютно всех возрастных категорий граждан.

Сегодня в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в период до 2024 года планируется расселить 530,9 тыс. человек из порядка 9,54 млн кв. м аварийного жилищного фонда. Таким образом, ближайшие пять не только столицу, но всю территорию нашей страны, а это 7,5 тысяч городов и муниципалитетов, коснется массовая реновация городских территорий [6].

В настоящее время проблема отслуживших свой срок жилых зданий остро стоит на повестке дня повсеместно. Для города Томска вопрос обновления жилищного фонда на сегодняшний день является одной из злободневных тем. Часть городской территории, преимущественно в исторических районах, занимает ветхое и аварийное жилье, а это 273,4 и 182,6 тыс. кв. м соответственно [7]. Из общей площади жилищного фонда 13 747,3 тыс. кв. м это составляет 3,3%, что выше показателя по стране — 2,63% [8].

Считается, что выходом из сложившейся ситуации может стать реновация деградирующих жилых районов. В черте

Томска располагаются районы со старой городской застройкой Воскресенская гора, Болото, Заисточье, Заозерье, Черемошники. Значительную часть территории районов занимают массивы деревянной застройки, большинство из которых признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Указанные районы это достаточно обширные территории, площадь одного района Болото составляет порядка 50 га, при этом ценность этих территорий в том, что они располагаются уже внутри города. Строя в городе, решается задачи по сносу аварийных домов и жилищный вопрос населения, при этом не увеличивается площадь работы для коммунальных служб.

Стоит отметить, что особенностью Томска является то, что основная часть перечисленных районов располагается в границах действия зон охраны объектов культурного наследия [9]. Таким образом, для города необходимо четко определить территории и способы реновации.

Из общей площади муниципального образования город Томск — 29 510 га [10], под жесткое регулирование действия проекта зон охраны объектов культурного наследия попадает территория порядка 424,8 га, что составляет 1,4% (рис. 1). Указанные территории характеризующиеся высокой степенью сохранности исторического и природного ландшафта [11]. На данной территории запрещено новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) природного ландшафта и историко-градостроительной среды. Таким образом, для указанных зон процесс реновации будет заключаться лишь в проведении капитального ремонта, без изменения количественных характеристик объектов жилищного фонда.

Рисунок 1. Границы действия проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Томска



На сегодняшний день первый способ реновации, путем приспособления, модернизации в г. Томске набирает свои обороты. Это выражается в реализации инвестиционных проектов по аренде объектов культурного наследия и объектов деревянного зодчества на льготных условиях, с целью восстановления. Пока в рамках этой программы восстановлено четыре объекта, но в планах муниципалитета передача ежегодно порядка 10–12 объектов.

Второй способ реновации затрагивает Томск крайне мало. Данное направление реализуется преимущественно точно, что сказывается на архитектурном облике города и в принципе противоречит нормальному развитию городской территории. Но на сегодняшний день ни муниципалитет, ни застройщики не имеют финансовой возможности массово расселить кварталы депрессивной застройки. А на сегодняшний день это такие территории, как: мкр. Черемошники, территория ограниченная ул.

Салтыкова-Щедрина, пр. Фрунзе, ул. Кулаги, ул. Льва Толстого, территория за новым мкр. Зеленые горки, районы вдоль реки Ушайка. Указанные территории составляют по меньшей мере 313 га.

В результате проведенного исследования установлено, что на внутригородской территории муниципального образования город Томск имеется задел более 700 га для реализации программ реновации, а в частности реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Грамотная и своевременная реконструкция старой застройки позволит увеличить общую площадь жилого фонда, улучшить планировочную структуру и энергоэффективность зданий, а также повысит уровень комфорта и обезопасит жильцов. Развитие застроенных территорий и привлечение инвесторов для города является одной из самых актуальных задач. Выполнив ее, мы обеспечим здоровое и комфортное будущее поколений. Стоит отметить, что реновация городских территорий является не только рациональным методом развития городов, но и зачастую необходимым мероприятием в современном городе.

Список литературы

1. О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП: URL <http://www.consultant.ru>.

2. Селютина Л. Г. Проблемы оптимизации структуры жилищного строительства в крупном городе в современных условиях. — СПб.: СПбГИ-ЭУ 2002. — 234 с.

3. Потаев, Г. А. Экологическая реновация городов / Г. А. Потаев ; Белорусский национальный технический университет . — Минск : БНТУ, 2009. — 172 с. : ил.

4. Седова Л. И. Основы композиционного моделирования в архитектурном проектировании: учеб. пособие / Л. И. Седова. — Екатеринбург: Изд-во УралГАХА, 2004. — 29с.: ил.

5. Официальный сайт Фонда Реновации : [Электронный ресурс] : URL <https://fr.mos.ru/>.

6. Официальный интернет-портал приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды и ЖКХ» : [Электронный ресурс] : <http://www.gorodsreda.ru/>

7. Белоусов В. Н. Реконструкция центров исторических городов: Сов.-фр. науч.-техн. сотрудничество / В. Н. Белоусов, Н. Н. Бочаров, В. А. Васильченко и др. — М.: Стройиздат, 1987. — 224с.: ил.

8. Жилищный Фонд. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс] : URL http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_11/IssWWW.exe/Stg/d01/07-15.htm

9. Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны [Электронный ресурс]: Постановление Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а: URL <http://www.consultant.ru>.

10. Официальный интернет-портал Муниципального образования «Город Томск»: [Электронный ресурс] : URL <http://www.admin.tomsk.ru>.

11. Чайко Д. С. Современные направления интеграции исторических производственных объектов в городскую среду: автореф. дис. канд. архитектуры: 18.00.02 / Д. С. Чайко. — М.: МАРХИ, 2007.

УДК/UDC 711.4-112

Устойчивое развитие городских территорий на основе применения технологии трехмерного лазерного сканирования

Гура Дмитрий Андреевич, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии

Марковский Иван Геннадьевич, студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный технологический университет
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрена перспектива применения технологии лазерного сканирования, как основного источника получения периоди-

ческой информации о территориях муниципалитета, в рамках планомерного развития и модернизации городской среды. Представлены методика сбора информации и возможное программное обеспечение, позволяющее автоматизировать процесс обработки полученных данных, в целях экономии времени и ресурсов. Проанализированы различные методы получения точек лазерных отражений, на основе которых приведены рекомендации по их применению. Изучен опыт использования подобных технологий за рубежом. Обозначены основные преимущества, которые сможет получить муниципалитет, в результате использования рассмотренных методов получения информации. Сделаны выводы о перспективности применения данной технологии в концепции современного развития России в экономических, управленческих, социальных и других сферах жизни государства.

Ключевые слова: цифровые изыскания, трехмерное лазерное сканирование, исследование облачной структуры, урбанизированные территории, мониторинг объектов недвижимости.

Sustainable Development of Urban Territories Based on the Application of 3D Laser Scanning Technology

Gura Dmitriy Andreyevich, Candidate of Technical Sciences, assistant professor of the Department of Cadastre and Geoengineering

Markovskiy Ivan Gennadyevich, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Technological University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article considers the prospect of using laser scanning technology as the main source of obtaining periodic information about the territories of the municipality, as part of the planned development and modernization of the urban environment. Presents a method of collecting information and possible software to automate the process of processing the data in order to save time and resources. Analyzed various methods of obtaining points of laser reflections, on the basis of which recommendations on their use are given. The experience of using

such technologies abroad has been studied. The main advantages that the municipality will be able to acquire as a result of using the presented methods for obtaining information are indicated. Conclusions about the prospects of using this technology in the concept of modern development of Russia in economic, managerial, social and other spheres of state life are made.

Key words: digital surveys, three-dimensional laser scanning, cloud structure study, urbanized areas, real estate monitoring.

Планомерное развитие и модернизация городской среды является приоритетной задачей для администрации любого муниципалитета. На основе периодического мониторинга и анализа статистических данных создаются планы по улучшению уже застроенных и освоению новых территорий населенного пункта. Полнота и точность данных, описывающих городскую ситуацию, играет решающую роль при планировании развития города и учете существующих объектов недвижимости. Однако, собрать подробную информацию, на основе которой можно будет составить качественную градостроительную документацию, зачастую бывает затруднительно. Это связано с тем, что при принятии решений о вхождении в проект развития территорий, планирования и управления проектом требуется оценить большое количество информации: функциональное зонирование территории, допустимые параметры развития территории, ограничения при развитии территории, структуры собственности, наличие и развитие инфраструктуры и т.п. Труднодоступность и недостоверность информации снижает в конечном итоге эффективность проектов [1]. Это происходит из-за разобщенности получаемых данных, однако существует решение, способное исправить эту проблему.

Технический прогресс в сфере оборудования для инженерно-геодезических изысканий движется неумолимыми темпами. Технология трехмерного лазерного сканирования все больше и больше внедряется в нашу жизнь. На сегодняшний день лазерное сканирование является, пожалуй, самым быстрым и эффек-

тивным способом получения высокоточных трехмерных моделей различных природных форм и объектов, а также технических систем.

Из-за высокой производительности и точности воздушные, наземные и мобильные лазерные сканеры применяются в различных областях промышленности, инженерных изысканиях, проектировании, строительстве и архитектуре, мониторинге зданий и сооружений, в государственном и муниципальном управлении, дорожно-транспортной инфраструктуре, землеустроительных и кадастровых работах, лесном и водном хозяйствах, нефтегазовой отрасли, маркшейдерских работах, экологическом мониторинге окружающей среды и документировании чрезвычайных ситуаций.

Переход к трехмерным измерениям в изысканиях позволяет получать более детальную информацию про объекты инфраструктуры города, а также дает возможность выполнить градостроительный план муниципалитета не в двухмерном, а в трехмерном изображении с высокой степенью детализации. Данную информацию можно получать в динамике, одновременно производя анализ изменения существующей ситуации с построением прогнозов и планов по освоению новых и уже используемых территорий.

Наземный лазерный сканер (НЛС) — это съёмочная система, измеряющая с высокой скоростью расстояния от сканера до поверхности объекта и регистрирующая соответствующие точки объекта с последующим формированием из них трёхмерного изображения в виде облака точек. Впоследствии данный набор точек может быть представлен в виде 3-D объекта, плоского чертежа, набора сечений, поверхности и т.д. Такое сканирование сочетает в себе точность и высокую информативность. Оно является универсальным инструментом получения данных для моделирования объемных величин объекта. Наземное лазерное сканирование самое оперативное и высокопроизводительное средство получения точной и наиболее полной информации о пространственном объекте [2]. Однако она подхо-

дит лишь для получения детальных планов отдельных объектов недвижимости, но не больших площадей территорий.

Возможно, конечно, использование мобильных лазерных сканирующих систем, которые крепятся к автомобилям и позволяют получать информацию во время движения авто, на всем его маршруте. Это позволит получать детальную информацию о состоянии инфраструктуры и находящихся в непосредственной близости объектах, однако станет проблемой учет закрытых территорий, куда невозможен проезд такого транспортного средства.

Воздушные лазерные сканеры являются наиболее перспективным инструментом для проведения подобного рода цифровых изысканий. Они крепятся к воздушным летательным аппаратам и позволяют сканировать огромные площади территорий с точностью наземных аналогов. Существуют также специальные модели данных устройств, позволяющие проводить сканирование в условиях сложной городской застройки для повышения качества получаемой информации [3].

Весь процесс самого сбора информации о территории города сводится к проведению цифровых изысканий с применением самолета, на котором установлено оборудование, принцип работы которого описан выше. После этого полученные данные обрабатываются специалистами камеральной обработки. При помощи специальных программных обеспечений, таких как: Microstation (Terrasolid); Global mapper + LIDAR module; методики, основанная на совмещении данных LIDAR и растрового изображения, а также некоторых авторских методик возможна полуавтоматизация данного процесса [4].

В дальнейшем, в зависимости от необходимого результата, возможно составление планов, карт, трехмерных моделей городской ситуации или же проведение анализа или прогнозирования состояния территории муниципалитета по тем или иным признакам [5].

Применение трехмерного лазерного сканирования в целях получения информации о всех территориях муниципалитета открывает огромное количество преимуществ и стимулирует

развитие различных сфер города. За границей эта технология активно используется, как основная составляющая различных концепций по управлению и модернизации городской среды, таких как «Умный город» и различных экологических программ. Добавляя авторские методики автоматического получения отсканированных объектов, зарубежные исследовательские коллективы научились получать трехмерные модели зданий и сооружений, а также городской растительности [6].

Необходимо также сказать, что на технологии трехмерном лазерном сканировании базируются пилотные проекты по реализации концепций «Умный город» и в некоторых городах нашей страны — Нижнем Новгороде и Новомосковске, предназначенные повысить качество жизни горожан и цифровизировать экономику регионов. Это подтверждает перспективность использования данной технологии для повышения качества городской жизни [7].

Отдельным пунктом необходимо выделить выгоду, которую сможет получить сфера управления муниципальной собственностью и землей, поскольку будет всегда иметь под рукой актуальную картину земель, находящихся в ведомстве города, что в разы упростит процесс их мониторинга [8]. Также применение технологий трехмерного лазерного сканирования в производственных задачах улучшит работу органов кадастрового учета объектов недвижимости, позволит актуализировать информацию об объектах недвижимости. Кроме того, поскольку представленная технология позволяет создать трехмерную модель с точностью, соответствующей точности топографического плана, то станет возможным переход к трехмерному кадастру недвижимости [9].

В совокупности, все вышеперечисленное позволит учитывать большое количество особенностей конкретного муниципалитета для более рациональной и грамотной подготовки градостроительной документации, повысит качество налогообложения, увеличит приток средств в бюджет, а также ускорит процесс цифровизации экономики урбанизированных территорий.

Список литературы

1. Ковалева А. В., Глебов М. П. Факторы, препятствующие эффективному комплексному развитию городских территорий // Труды Братского государственного университета. Серия: экономика и управление. 2010. Т. 1. С. 147–150.

2. Хашпакянц Н. О., Грибкова И. С. Применение лазерного сканирования в землеустройстве и кадастрах // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 9. С. 27–35.

3. Wenquan Han, Shuhe Zhao, Xuezhi Feng et al. Extraction of multilayer vegetation coverage using airborne LiDAR discrete points with intensity information in urban areas: A case study in Nanjing City, China // International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation. 2014. Vol. 30. Pp. 56–64.

4. Hongchao Ma, Weiwei Zhou, Liang Zhang. DEM refinement by low vegetation removal based on the combination of full waveform data and progressive TIN densification // ISPRS Journal of Photogrammetry and Remote Sensing. 2018. Vol. 146. Pp. 260–271.

5. Li Liu, Samsung Lim. A voxel-based multiscale morphological airborne lidar filtering algorithm for digital elevation models for forest regions // Measurement. 2018. Vol. 123. Pp. 135–144.

6. Ryan J. Fisher, Ben Sawa, Beatriz Prieto. A novel technique using LiDAR to identify native-dominated and tame-dominated grasslands in Canada // Remote Sensing of Environment. 2018. Vol. 218. Pp. 201–206.

7. Гура Т. А., Мавропуло М. Д., Ковалева А. А. и др. Мировой опыт создания информационных моделей объектов с помощью технологии сканирования // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2017. № 2. С. 209–212.

8. Гура Т. А., Иналов Т. Р., Заворотынская В. В. и др. Лазерное сканирование промышленных объектов // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2017. № 2. С. 225–229.

9. Романова Т. А., Гасанов А. О. Сканер Leica LAS как универсальный инструмент для трехмерного моделирования // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2018. № 2. С. 307–309.

УДК/UDC 332.21

К вопросу о проблеме расположения границ земельного участка в пределах береговой полосы водного объекта

Гура Дмитрий Андреевич, кандидат технических наук, доцент
кафедры геодезии

Павлюкова Алина Петровна, студентка землеустроительного
факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации для водных объектов, ограниченных береговой линией, устанавливается береговая полоса. Береговая полоса водного объекта предназначена для общего пользования, вследствие чего в границах береговой полосы приватизация земельных участков запрещена. Но зачастую земельные участки вблизи водных объектов частично или полностью расположены в пределах береговой полосы, что в соответствии с современным законодательством, является правонарушением. В данной статье рассматривается проблема пересечения границ земельных участков частной собственности с границами береговой полосы водного объекта. В ходе исследования найдены причины и пути решения сложившейся спорной ситуации.

Ключевые слова: водный объект, береговая полоса, земельный участок, пересечение границ, перераспределение земель, схема перераспределения земель, земельная реформа.

On the Issue of the Location of Land Boundaries within the Coastal Strip of a Water Body

Gura Dmitriy Andreyevich, Candidate of Technical Sciences, assistant
professor of the Department of Geodesy

Pavlyukova Alina Petrovna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

In accordance with the Water Code of the Russian Federation, for the water objects limited by a coastline the coastal strip is established. The coastal strip of the water body is intended for general use, as a result of which privatization of land plots is prohibited within the boundaries of the coastal strip. But often land plots (privately owned) near water bodies are partially or completely located within the shoreline, which according to modern legislation is an offense. This article deals with the problem of crossing the boundaries of land plots of private property with the boundaries of the coastal strip of a water body. In the course of the study, the causes and ways of resolving the current controversial situation were found.

Key words: water body, coastline, land, border crossing, land redistribution, land redistribution scheme, land reform.

Полоса земли, расположенная вдоль границы водного объекта (береговой линии), называется береговой полосой. Береговая полоса в соответствии с п. 6 ст. 7 и п. 2 ст. 5 Водного Кодекса Российской Федерации устанавливается для морей, проливов, заливов, бухт, лиманов, рек, ручьев, каналов, озер, прудов, обводненных карьеров, водохранилищ от береговой линии этих объектов путем ее параллельного переноса на определенное расстояние. Такое расстояние называется шириной береговой полосы и зависит от водного объекта, для которого она устанавливается.

Для морей, проливов, заливов, бухт, лиманов, озер, прудов, обводненных карьеров, водохранилищ она составляет 20 м [1]. Для рек, ручьев и каналов она зависит от их протяженности. Если длина водотока от истока до устья менее 10 км, то ширина береговой полосы составит 5 м, если протяженность водного

объекта более 10 км, то береговая полоса определяется в размере 20 м [1]. Таким образом, береговая полоса представляет собой полосу земли, граница которой повторяет конфигурацию береговой линии водного объекта и перенесена от нее на расстояние 5 или 20 м.

На местности границы береговой полосы не устанавливаются, но имеют важное значение при расположении земельного участка вблизи водного объекта [2]. В соответствии с п. 6 ст. 6 ВК РФ и п. 8 ст. 27 ЗК РФ береговая полоса предназначена для общего пользования, в ее границах приватизация земельных участков запрещена [1, 3]. Но зачастую земельные участки вблизи водных объектов, находящиеся в частной собственности, частично или полностью расположены на государственных землях — в пределах береговой полосы.

Для выяснения причины такого расположения необходимо проанализировать исторические аспекты реформирования земельных отношений. С 1980 года в РСФСР началось зарождение процесса проведения земельной реформы. С принятием в конце 1990 г. и начале 1991 г. таких законов, как «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском хозяйстве)», «Земельный кодекс РСФСР», был запущен полномасштабный процесс реформирования земельных отношений [4, с. 99].

Основное положение таких преобразований заключалось в ликвидации монополии государственной собственности на землю и введении многообразия форм собственности на них в целях перехода к рыночным экономическим отношениям. Бывшие в государственной собственности сельскохозяйственные земли колхозов и совхозов, составляющие основную производственную аграрную базу СССР и РСФСР, теперь перераспределялись между работниками в установленных размерах (паях). Таким образом, требовалось землю перераспределить, обозначить границы новых земельных участков, оформить правоустанавливающие документы, провести учет вновь образовавшихся земельных участков [5]. Перераспределение осуществлялось на основании схем перераспределения земель, которые подготавли-

ливались землеустроителями на основании действовавших на тот момент (1990–1995 гг.) законодательных актов.

В сфере водного законодательства тогда действовал Водный кодекс РСФСР 1972 г., содержащий «Указания по установлению водоохранных зон и прибрежных полос малых рек РСФСР» [6]. Анализ вышеуказанных документов показал, что такое понятие как «береговая полоса водного объекта» в них отсутствовало, поэтому земельные участки, которые были расположены вблизи водных объектов, формировались от их границ, что на тот момент позволяло с юридической точки зрения расположение формируемых земельных участков на схемах перераспределения считать соответствующим закону.

Такие схемы могли стать основанием для описания местоположения, конфигурации и площади земельного участка для внесения данных о нем в существующий на тот момент Государственный земельный кадастр [7]. Вследствие этого на кадастровый учет ставились земельные участки, сформированные без учета расположения береговой полосы, так как такое понятие на момент их формирования в законодательстве отсутствовало. Данный термин появился лишь в ВК РФ, принятом 3 июня 2006 г. Таким образом, одной из причин, по которой в границах земельного участка располагается береговая полоса водного объекта, можно считать введение нового термина в водное законодательство.

Несмотря на исторически сложившиеся причины данной спорной ситуации, вопросы, касающиеся расположения земель в частной собственности в границах береговой полосы, по действующему законодательству, являются правонарушением и влекут за собой судебные споры [8]. Споры возникают между собственниками спорных земельных участков и государственными структурами (например, прокуратура, Федеральное агентство водных ресурсов, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом).

Государственные структуры, действующие в интересах РФ, подают иск на собственника спорного земельного участка с требованиями признать недействительным образования (или

выдела) земельного участка, признать незаконной постановку на кадастровый учет, истребовать земельный участок из чужого незаконного владения, признать отсутствующим права собственности, исключить земельный участок из Единого государственного реестра недвижимого имущества (ЕГРН). Причем анализ судебной практики показывает, что суды в большинстве случаев такие иски удовлетворяют, то есть спорные земельные участки отчуждаются в пользу государства.

Решить проблему пересечения границ земельных участков с границей водного объекта можно несколькими способами:

- внесением поправки в земельное законодательство;
- денежной компенсацией части или всего земельного участка, находящегося в пределах границ береговой полосы.

Первый способ подразумевает введение дополнительного пункта в ст. 27 ЗК РФ, исключаящего неправомерный характер распоряжения земельным участком, расположенным в пределах береговой полосы, в следующей формулировке: «Земельные участки, расположенные в границах береговой полосы, поставленные на кадастровый учет до вступления в силу Водного Кодекса РФ, принятого 3 июня 2006 г., и занимающие менее половины ширины береговой полосы передаваться в государственную собственность не могут, если законом не предусмотрено иное».

Внесение такой поправки разрешает нахождение земельного участка в частной собственности на землях государства, что приводит к опровержению ныне действующего пункта в п. 6 ст. 6 ВК РФ, в котором береговая полоса предназначена для общего пользования. Вследствие этого, с внесением вышеуказанной поправки в ЗК РФ, необходимо внести поправку и в ВК РФ в следующей формулировке: «Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования, за исключением случаев расположения в ее пределах части земельных участков, поставленных на кадастровый

учет до вступления в силу Водного Кодекса РФ, принятого 3 июня 2006 г.»

Второй способ заключается в том, что государство может забрать в свою собственность земельный участок, частично или полностью расположенный в границах береговой полосы, сформированный на основе схем перераспределения земель в ходе земельной реформы 1990 года, но компенсировав при этом землевладельцу денежные средства, эквивалентные той части земельного участка, которая попадает в границы береговой полосы.

Расчет компенсации при этом будет производиться от кадастровой стоимости земельного участка пропорционально площади пересечения по формуле:

$$C_{comp} = \frac{(S_{per} * K_{zu})}{S_{uch}}$$

где: C_{comp} — размер денежной компенсации, руб.;

S_{per} — площадь пересечения границ земельного участка с границами береговой полосы водного объекта, га;

S_{uch} — площадь всего земельного участка, га;

K_{zu} — кадастровая стоимость всего земельного участка, руб.

Выплаты такой денежной компенсации будут выделяться из средств федерального бюджета, так как земельный участок отчуждается в собственность государств [9].

Закключение. Расположенные вблизи водных объектов земельные участки, формирование которых велось в начале проведения современной земельной реформы на основе схем перераспределения земель и поставленные на кадастровый учет до 2006 года, могут частично или полностью попасть в границы береговой полосы. В соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации это является правонарушением, поскольку береговая полоса относится к государственной собственности, то есть приватизация земель в ее пределах запрещена. В связи с этим возникают судебные споры. В рамках этих споров в большинстве случаев судом признается образование или выдел спорного участка недействительным, постановка его на кадастровый учет незаконной, право

собственности на него отсутствующим, вследствие чего признается исключение из Единого государственного реестра недвижимого имущества (ЕГРН). Сложившуюся ситуацию, на наш взгляд, можно решить двумя предложенными способами:

- внесение поправки в земельное законодательство, исключающей неправомерный характер пользования земельным участком в пределах береговой полосы;
- компенсацией землевладельцу денежных средств, эквивалентных той площади земельного участка, частично или полностью попадающей в границы береговой полосы.

Такие предложения позволят сократить количество земельных споров, избежать судебных тяжб, связанных с пересечением границ земельных участков, сформированных до 2006 года, с границами береговой полосы водных объектов.

Список литературы

1. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Гаврюхова Л. Н., Гаврюхов А. Т., Пшидаток С. К. и др. Землеустройство: учебно-методическое пособие. Краснодар, 2017.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А., Радчевский Н. М. / История землеустройства и землеустроительных отношений: учеб. пособие / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. М. Радчевский. Краснодар: КубГАУ, 2014. 162 с.

5. Водный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 30.06.1972) // Справочно-правовая система «Гарант».

6. Тетерин Г. Н. История межевания, землеустройства и земельного кадастра: монография / Г. Н. Тетерин. Новосибирск: СГГА, 2007. 93 с.

7. Гура Д. А., Кусова С. И., Кравцова Т. В. О проблемах современного кадастра / Д. А. Гура, С. И. Кусова, Т. В. Кравцова // Науки о земле на современном этапе. — 2012. — С.73-75.

8. Гура Т. А., Сафонов А. В. К вопросу об инженерно-геодезических работах при проведении судебных экспертиз // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2017. № 2. С. 243–249.

9. Быкова М. В., Быков М. В., Катилевская А. В. Особенности муниципальной земельной политики в России и за рубежом // Вестник современных исследований. 2018. № 7.3 (22). С. 127–128.

УДК/UDC 332.3

Проблемы при образовании земельных участков в результате выдела в счет земельных долей

Гура Дмитрий Андреевич, кандидат технических наук, доцент
кафедры кадастра и геоинженерии

Пилюшенко Александр Владимирович, магистрант Института
строительства и транспортной инфраструктуры

Кубанский государственный технологический университет
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Актуальность данной статьи обусловлена тем, что современное сельскохозяйственное производство ведется в основном на землях, переданных в результате осуществления земельной реформы в собственность граждан в виде земельных долей, без определения на местности границ не только земельных долей, но и без определения границ самих земельных массивов, в составе которых находятся земельные доли. Одной из основных проблем землеустройства в части земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время является то, что в границах территорий бывших сельскохозяйственных предприятий не осуществлено разграничение земель. В связи с этим земельные участки не поставлены на государственный кадастровый учет и права на них не зарегистрированы. Пока земельная доля не выделена на местности, она имеет номинальное значение. Невозможно контролировать ее использование, нельзя определить ее плодородие, физический износ. В статье рассмотрены некоторые основные проблемы при производстве кадастровых работ по образованию зе-

мельных участков в результате выдела долей, а также предложены пути их решения.

Ключевые слова: земельная доля, проблема, проект межевания, исходная документация, Единый государственный реестр недвижимости.

Problems in the Formation of Land Plots as a Result of Allocated Land Shares

Gura Dmitriy Andreyevich, Candidate of Technical Sciences, assistant professor of the Department of Cadastre and Geoengineering

Pilyushenko Aleksandr Vladimirovich, student in the master's programme of the Institute of Construction and Transport Infrastructure

Kuban State Technological University
Krasnodar, Russia

Abstract

The relevance of this article is due to the fact that modern agricultural production is conducted mainly on land transferred as a result of land reform to citizens' property in the form of land shares, without defining the boundaries of locality not only for land shares, but also without defining the boundaries of land areas themselves, composition of which are land shares. One of the main problems of land management in terms of agricultural land at present is that within the boundaries of the territories of former agricultural enterprises land delineation has not been made. In this regard, land plots are not put on state cadastral registration and the rights to them are not registered. While the land share is not allocated on the ground, it has a nominal value. It is impossible to control its use, it is impossible to determine its fertility, physical deterioration. The article discusses some of the main problems in the production of cadastral works on the formation of land plots as a result of the allocation of shares, and suggests ways to solve them.

Key words: land share, problem, land survey project, source documentation, Unified State Register of Real Estate.

Для преобразования «условной» земельной доли в земельный участок с определенными и фактическими границами необходимо проведение проектных землеустроительных работ, составляющих информационную основу для выполнения межевания, отнесенного, следуя действующему законодательству, к кадастровым работам [1, 2].

В регионах РФ существует крайне разноречивая практика по данному вопросу, которая далеко не всегда находится в соответствии с теми или иными положениями законодательства (в том числе и по причине большого количества собственников, соблюдение интересов которых в полной мере оказывается достаточно проблематично) [3], поэтому решение проблем приведет к единству проведения данной процедуры в различных регионах нашей страны

Рассмотрим несколько основных проблем в процедуре выдела земельных участков в счет земельных долей, выявленных при образовании земельного участка путем выдела трех земельных долей из земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, в границах ТОО «Юбилейное».

Сбор и анализ исходной документации. При выделении земельных участков в счет земельных долей из земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, в границах ТОО «Юбилейное» на первом же этапе процедуры была выявлена существенная проблема, а именно: сведения и материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее — ГФД) не соответствуют фактическим границам и имеют низкое качество изображения. Так как все материалы ГФД предоставляются по заявлению в печатном виде, то при оцифровке выданных копий и наложении проектных границ на данные материалы возникают существенные проблемы, так как качество выданных материалов очень низкое, сведения в данных материалах, из-за большого срока давности их разработки, не соответствуют фактическим границам, объектам, что продемонстрировано на рисунке 1.

Калька контуров, являющаяся частью по контурной ведомости земельных угодий товарищества «Юбилейный» г. Армавира Краснодарского края 1995 г имеет низкое качество изображения, а также не дает представления о местоположении образуемого в счет выдела земельных долей участка.

Также в качестве решения проблемы некачественности землеустроительной документации, а также для уменьшения затрат труда и времени предлагается осуществление в онлайн-режиме выдачи материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства в электронном виде, через раздел «электронные услуги и сервисы» официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/eservices/>).

Это приведет к тому, что землеустроительная документация будет отсканирована всего лишь один раз в государственном фонде данных, и качество ее будет значительно выше.

Рисунок 1. Соотнесение фактической ситуации ипоконтурной ведомости земельных угодий товарищества «Юбилейный» г. Армавира Краснодарского края



Создание дополнительного графического обоснования. Для более развернутого представления всех заинтересованных лиц о местоположении границ образуемого земельного участка

в результате выдела в счет доли из земельного участка сельскохозяйственного назначения, не имеющего уточненных в соответствие с законодательством РФ границ, необходимо обязательно включить в состав проекта межевания земельных участков плана границ образуемого земельного участка, оформленного в виде, совмещенном с картографической основой, а именно ортофотопланами, космическими снимками, аэрофотоснимками, с соблюдением необходимого масштаба [4].

Координатное описание характерных точек земельного участка в проекте межевания. Отметим, что среди немаловажных проблем согласования и составления проекта межевания выступает отсутствие в его содержании данных о координатах точек границ образуемого земельного участка, информации об исходном земельном участке и отсутствие в период утверждения проекта межевания обязательной процедуры опубликования в средствах массовой информации [5].

Подготовка проекта межевания производится с учетом положений приказа Минэкономразвития РФ от 03.08.2011 г. № 388 [6], согласно которому он включает текстовую (пояснительная записка, исходные данные, список собственников земельного участка, сведения о правообладателях, изъявивших желание выделить земельные участки, сведения об образуемых и измененных земельных участках и их частях, обеспечении доступа к земельному участку) и графическую части (проектные границы образуемых и измененных земельных участков и их частей, границы природных объектов и объектов искусственного происхождения, муниципальных образований, населенных пунктов, кадастрового деления и др.).

Ввиду отсутствия в текстовой части проекта межевания сведений о координатах характерных точек границ возникает ряд проблем:

- проектом межевания не устанавливаются конкретные границы образуемых земельных участков, следовательно, после его утверждения кадастровый инженер может намеренно изменить местоположение границ при подготовке межевого плана;

- возможно наложение границ двух или нескольких земельных участков, выделяемых одновременно, при обращении к разным кадастровым инженерам и как следствие приостановление государственного кадастрового учета;
- собственники долей не владеют полной информацией о границах выделяемых земельных участков, так как графический материал, используемый при подготовке проекта межевания недостаточно точен.

Опубликование проекта межевания в СМИ. В период утверждения проекта межевания он нигде не публикуется и ознакомиться с ним можно только при обращении к кадастровому инженеру. Отсюда возникает вероятность обмана со стороны кадастрового инженера, а именно представление собственникам долей редакции проекта межевания, несовпадающей с конечной редакцией, утвержденной собственником выделяемой доли и включенной в состав межевого плана.

Следовательно, необходимо создать механизм, при котором на официальном сайте муниципального образования, в пределах которого расположен исходный участок, будет опубликовываться проект межевания, подлежащий утверждению.

Данная процедура сделает утверждение проекта межевания более прозрачным.

Расчет площади земельной доли. При образовании земельного участка в счет земельной доли площадь земельного участка не может быть более или менее 10% от площади земельной доли.

При проведении работ для администрации города Армавир в качестве правоудостоверяющей документации исполнителем работ были запрошены выписки из Единого государственного реестра недвижимости на исходные земельные участки. Фрагмент выписки представлен на рисунке 2.

Рисунок 2. Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 15.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.06.2017 № 99/2017/20399527	
Кадастровый номер:	23:38:0000000:271
Номер кадастрового квартала:	23:38:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, в границах ТОО "Юбилейное"
Площадь:	1871449 кв. м
1. Правообладатель (правообладатели):	1.24. Муниципальное образование город Армавир
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.24. Долевая собственность, № 23-23/037-23/037/803/2015-629/1 от 03.11.2015, доля в праве 27400/2008890
3. Документы-основания:	3.24. Решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 10.09.2015 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.25. Муниципальное образование город Армавир
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.25. Собственность, № 23-23/037-23/037/803/2015-2110/1 от 23.11.2015
3. Документы-основания:	3.25. Решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 17.09.2015 г.

Изучив данную выписку, можно сделать вывод, что площадь земельной доли № 24 равна 27 400/2 008 890 от площади земельного участка 1 871 449 кв. м, то есть равна 25 525 кв. м.

Позже Администрацией города Армавир исполнителю работ были предоставлены свидетельства на земельные доли. Фрагмент свидетельства представлен на рисунке 3.

Рисунок 3. Свидетельство о государственной регистрации права

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА	
Дата выдачи:	06.11.2015 г.
Документы-основания:	Решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 10.09.2015 г. Дело №2-3334/2015
Субъект (субъекты) права:	Администрация муниципального образования города Армавира.
Вид права:	общая долевая собственность: 27400/2008890
Кадастровый (или условный) номер:	23:38:0000000:271
Объект права:	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 2008890 кв.м. Адрес (местоположение): Краснодарский край, г. Армавир, в границах ТОО "Юбилейное"

Согласно данному свидетельству площадь земельного участка равна 27 400/2 008 890 из площади земельного участка

2 008 890, то есть площадь земельного участка равна 27 400 кв. м.

Данное расхождение связано с тем, что площадь исходного земельного участка уменьшалась, вследствие выдела из него земельных участков в счет долей, а земельная доля не изменялась.

Более того, в настоящее время возможно использовать в качестве правоудостоверяющего документа новую выписку, заказанную через официальный сайт Росреестра либо в МФЦ, однако площадь земельной доли установить по ней можно лишь ошибочно.

Данную проблему можно решить, добавив в строку земельной доли выписки ЕГРН ее площадь при образовании. Пример структуры предлагаемой выписки из единого государственного реестра недвижимости представлен на рисунке 4.

Рисунок 4. Новая выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 15.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>Д</u>	Всего листов раздела <u>Д</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.06.2017 № 99/2017/20399527	
Кадастровый номер:	23:38:0000000:271
Номер кадастрового квартала: 23:38:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера: 30.11.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, в границах ТОО "Юбилейное"	
Площадь: 1871449 кв. м	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.24. Муниципальное образование город Армавир
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.24. Долева собственность, № 23-23-037-23/037/803/2015-629/1 от 03.11.2015, доля в праве 2/400/2008890, <u>Площадь: 27400 кв. м</u>
3. Документы-основания:	3.24. Решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 10.09.2015 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.25. Муниципальное образование город Армавир
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.25. Собственность, № 23-23-037-23/037/803/2015-2110/1 от 23.11.2015
3. Документы-основания:	3.25. Решение Армавирского городского суда Краснодарского края от 17.09.2015 г.

Таким образом, решения проблем, связанных с процедурой выделения долей, привлечет большее количество желающих ее произвести. Выделение земельных участков в счет не востребуемых земельных долей повысит эффективность их дальнейшего использования, обеспечит сбор земельных платежей, вовлечет в оборот, поспособствует развитию цивилизованного земельного рынка. И самое главное, не востребуемые зе-

мельные доли, наконец, обретут своего фактического собственника.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Ноженко Т. В. , Меданова К. В. Процедура образования земельного участка в счет земельных долей // Т. В. Ноженко, К. В. Меданова // Геодезия, землеустройство и кадастры: вчера, сегодня, завтра: Сборник материалов международной научно-практической конференции, посвящённой 95-летию землеустроительного факультета Омского ГАУ. 2017. С. 109–114.

4. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Юрченко К. А. Выдел земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения // К. А. Юрченко // Актуальные проблемы устойчивого экономического развития Российской Федерации. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. 2017. С. 66–70.

6. Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков (Зарегистрировано в Минюсте России 19.09.2011 № 21825): Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 № 388 // Российская газета. № 213. 23.09.2011.

УДК/UDC 332.3

Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения

Иванов Антон Сергеевич, студент землеустроительного факультета

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассматриваются актуальные проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. Показана главная роль земель сельскохозяйственного назначения для России. Дана актуальная характеристика состояния земель сельскохозяйственного назначения. Были предоставлены основные сдерживающие факторы механизма за использование земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. Сегодня наряду с проведением градостроительных процедур растет важность реализации кадастровой деятельности, ведения землеустроительной документации. В последнее время на практике все чаще создаются нормативные правовые акты, которые способствуют развитию рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Был проведен анализ действующих на данный момент законодательств. Предлагаются пути решения поставленных проблем, необходимо рассмотреть возможности рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в РФ в комплексе всех отраслей человеческой жизнедеятельности, вовлекая все так или иначе затрагивающие нюансы.

Ключевые слова: рациональное использование, сельское хозяйство, земли сельскохозяйственного назначения.

Problems of Rational Use of Agricultural Land

Ivanov Anton Sergeyevich, student of the Faculty of Land Management

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article discusses the current problems of rational use of agricultural land in the Russian Federation. The main role of agricultural lands for Russia is shown. Given the current characteristics of the state of agricultural land. The main constraints of the mechanism for the use of agricultural land in the Russian Federation were provided. Today, along with carrying out town planning procedures, the importance of implementing cadastral activities and land management documentation is growing. Recently, in practice, regulatory legal acts are increasingly being created that contribute to the development of rational use of agricultural land. An analysis of current legislation was carried out. We propose solutions to the problems posed, it is necessary to consider the possibility of rational use of agricultural land in the Russian Federation in the complex of all branches of human life activity, involving everything that affects nuances in one way or another.

Key words: rational use, agriculture, agricultural land.

Земли сельскохозяйственного назначения являются одной из наиболее важных составляющих земельного фонда Российской Федерации.

Данные, которые получены в ходе проведения мониторинга, систематизируются, накапливаются и передаются на вечное хранение в государственный фонд, а также ежегодно обобщаются и используются для подготовки ежегодного Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, который ежегодно предоставляет федеральная служба земельного кадастра РФ.

На 1 января 2017 года площадь земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации составила 383 612 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 126,3 тыс. га. В течение 2016 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель.

При проведении надлежащих мероприятий по поддержанию почвенного плодородия с применением современных достижений науки и техники свойства земли в процессе ее использования не только не ухудшаются, но наоборот, изменяются к лучшему. В связи с этим земля представляет собой практически вечное средство производства. Кроме того, немаловажным является проведение регулярного, мониторинга эффективности использования земель данной категории и разработка правовых механизмов рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

В России 2/3 площади страны занимают сельские территории (расположенные за чертой города). насчитывается более 150 тыс. сельских населенных пунктов, в которых проживает почти 39 млн человек (27% населения страны). Территория страны характеризуется большим разнообразием природно-климатических условий и в Российской Федерации сосредоточено около 10% сельскохозяйственных угодий планеты.

Большие территории страны при плохой развитости социально, рыночной, а также инженерной инфраструктур, из-за чего на этих территориях наблюдается затрудненность освоения данных территорий, по уровню жизни и уровню доходов наблюдаются различия по уровню социально-экономического развития. Так, например, в Республике Ингушетия, Усть-Ордынском Бурятском автономном округе более 80% населения имеют доходы ниже прожиточного минимума. При этом в 11 субъектах Федерации (в Москве, Санкт-Петербурге, Ярославской, Вологодской, Свердловской, Тюменской, Кемеровской, Магаданской областях, республиках Карелия, Татарстан, Башкортостан) указанный показатель ниже 20% [1, с. 194–196]. Вследствие этого в сельскохозяйственном производстве наблюдаются колебания в доходности. Так, в четырех субъектах рентабельность продукции превысила 20%, а в 10 субъектах рентабельность оказалась отрицательной [1, С. 430–431].

Главная проблема в России — неравномерное развитие экономики, а также деградация сельских территорий. Это обусловлено тем, что отсутствует социальная, рыночная и инже-

нерная инфраструктура, а не просто из-за отдаленности от рынка сбыта. Россия по уровню инфраструктуры находится на 93 месте. Это обуславливается отсутствием хороших дорог и объектов инженерной инфраструктуры.

Проведена работа с неостребованными земельными долями органами местного самоуправления. Было признано 146 тыс. гектаров в право муниципальной собственности неостребованные земельные доли, с целью предоставления эффективным землепользователям, из них формируются земельные участки. По сравнению с 2012 годом общая площадь неостребованных земельных долей сокращалась на 209 тыс. га [8, с. 14].

Кроме того, достигнуто соглашение с крупными правообладателями неиспользуемых земель о готовности предоставления их другим землепользователям с целью ввода данных земель в севооборот. Полный перечень таких участков, а также свободных земель, находящихся в государственной неразграниченной и муниципальной собственности, и алгоритм их приобретения размещены на официальном сайте министерства. Всего по итогам 2015 года предоставлено заинтересованным лицам из муниципальной и государственной собственности 32 тыс. га [11, с. 42].

В этих целях проводится работа по инвентаризации неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, организовывается взаимодействие с федеральными структурами по инициированию проверочных мероприятий в рамках муниципального и государственного земельного надзора (контроля). По результатам данных мероприятий в случае установления факта нарушения земельного законодательства применяется повышенная ставка земельного налога (в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка) в отношении неиспользуемых земель, а при условии не устранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания следует принудительное изъятие земельного участка.

Сельскохозяйственная отрасль нуждается в коренных переменах, которую невозможно осуществить без законодательного оформления права собственности или договора аренды на земельный участок. При реализации задач сельскохозяйственного производства земля является ключевым элементом. В данном случае практически не играет, никакого значения организационно-правовая форма организации, как именно правильно оформленные права на земельные участки.

В связи со стремительным развитием земельных отношений и экономики на сегодняшний день проходят процессы перераспределения земель сельскохозяйственного назначения, определяют их к определенной категории. Вследствие чего такие земли и переходят для расширения населенных пунктов.

Кроме этого, часто такие земли сельскохозяйственного назначения используют в Краснодарском крае под возведения железных дорог, автодорог, трубопроводов. Несмотря на скорость вовлечения таких земель в рыночный оборот, сегодня ставится вопрос о своевременном и правильном оформлении прав собственности на данные участки.

Многие ученые в сфере кадастра и землеустройства (А. Л. Желясков, Н. С. Денисова, Д. Д. Лукманов, С. Н. Волков) сходятся во мнении о необходимости первоначального проведения инвентаризации сельскохозяйственных угодий в пределах территорий муниципалитета и сельских поселений [1–6]. Данные мероприятия будут способствовать появлению наглядной картины и объективных обстоятельств использования и нахождения конкретных земель, произрастающих там культур, а также находящихся объектов недвижимости и природы. Также это будет способствовать закреплению точных границ земельных участков. Следующим важным моментом будет создание документа, регламентирующего четкую организацию земель в пределах сельскохозяйственных угодий. Потенциал реализации земель подобного рода должен учитываться с перспективами развития муниципальных образований, сельских поселений, их потребности в конкретных территориях и ресурсах.

В настоящее время в законодательстве РФ есть возможность создать проект межевания так, на его основании на земельных участках определяются границы, их размеры и есть возможно их выделение в счет земельной доли, не зависимо от форм собственности. Непосредственно, составление проектов межевания есть неотъемлемой частью при выделении территории в счет земельных долей. Важным аспектом здесь будет являться возможность учитывать пожелания и предпочтения всех товаропроизводителей, а также интересы органов местного самоуправления.

Отдельно следует отметить, что при рассмотрении предложений по подготовке проекта межевания законодательно определены следующие важные моменты:

- Размер земельного надела. Он должен определяться исходя из имеющихся у правообладателя документов на землю или доли земельного участка. Нужно иметь в виду, что размер выделяемого надела может быть как больше, так и меньше задекларированных и регламентированных данных. Это объясняется непосредственно состоянием почвы конкретно взятого участка.

- Любой земельный участок, подлежащий выделу из муниципальной собственности, будет передаваться, так же как и любой другой, находящийся в частной собственности удел. При этом первостепенными наделами будут являться те территории, у которых земля качеством будет хуже, или попросту те территории, которые не используются.

Немаловажной была бы возможность выделения земель сельскохозяйственного назначения для решения муниципальных вопросов по благоустройству территорий, развитию инфраструктуры, что в целом отражено в схемах территориального развития.

Эффективное использование земли невозможно без рациональной организации территории сельскохозяйственного предприятия, одним из условий которой является наличие проекта внутрихозяйственного землеустройства. Внедрение проектов внутрихозяйственного землеустройства позволит сельхозпред-

приятиям успешно решать задачи по эффективной организации земельных угодий, разработке мер по их противоэрозионной защите, внедрению интенсивных севооборотов на пашне, использованию пастбищ, сенокосов и залежей, рациональному размещению элементов производственной инфраструктуры. Поэтому организация рационального использования земель и их охраны является важнейшим фактором не только роста экономики государства, но и улучшения условий жизни сельчан.

По данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации производство основных видов сельскохозяйственной продукции в 2017 году в России составило в среднем 102,4% от аналогичного показателя 2016 года [7]. Кроме интенсификации сельскохозяйственного производства рост этого показателя может являться следствием проведения ряда мероприятий по введению в оборот сельскохозяйственных земель согласно их целевому назначению.

Решение проблемы нерационального использования сельскохозяйственных земель является весьма важной как для региона, так и для государства, т. к. это влечет за собой поступление финансовых средств и благотворно отражается на экономике нашей страны.

В соответствии со ст. 8.8 КоАП РФ земельный участок, который находится в категории земли сельскохозяйственного назначения, не используется для сельскохозяйственных целей в течение срока, указанным в Федеральном законе от 24 июля 2013 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», накладывается административный штраф от 0,3 до 0,5% от кадастровой стоимости земельного участка для частных лиц и от 2 до 10% для юридических лиц [9–10].

Поэтому разработка концептуальных положений планирования рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, является целесообразной и актуальной в настоящее время.

Земельный вопрос: рациональное использование и государственный контроль. Вопросы рационального использования земель на районном уровне обсуждаются по результатам прове-

рок госинспекторов земельной инспекции. Многие сельхоз товаропроизводители, вразрез с действующим законодательством РК, продолжают пастбища, нуждающиеся в коренном улучшении, использовать под посевы зерновых культур. Сельхоз товаропроизводители игнорируют предупреждения о недопущении высева зерновых культур на пастбищах. Они должны знать, если пастбища коренного улучшения используются под посевы зерновых культур, необходимо провести трансформацию (перевод с одной культуры на другую) угодий, для этого нужно обратиться в ГУ «Отдел земельных отношений» района и пройти соответствующую процедуру. Обычно это делается на основании проектов внутрихозяйственного землеустройства (ВХЗ).

Не все землепользователи, которые не используют земельные участки по целевому назначению, добровольно отказываются от земельного участка, поэтому необходимо уточнить процедуру изъятия, разработать методические указания по изъятию неиспользуемых земельных участков, ввести поправки в соответствующие законодательные акты.

Таким образом, можно с уверенностью сказать, что получаемый этим способом участок земли не будет иметь никаких вкрапливаний или вклиниваний извне, также исчезнет проблема чересполосицы земель или дальнотелье. Целесообразно разместить, инвестиционную площадку в непосредственной близости или максимально близком расстоянии от ключевого центрального сельскохозяйственного предприятия.

На 1 января 2018 года площадь земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации составила 383 612, тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 126,3 тыс. га. В течение 2017 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель.

На протяжении всего 2017 года проводились работы по передаче массивов, которые покрыты лесом, от сельскохозяйственных организаций в ведение лесхозов. Также прекращались права на постоянное пользование на такие участки. Проводи-

лись кадастровые работы по формированию новых земельных участков. Все документированные сведения о них есть в органах кадастрового учета [3].

На сегодняшний момент есть много проблем, связанных с загрязнением почвы, такие как загрязнение земли пестицидами и ядохимикатами, химические загрязнения, радиоактивные загрязнения, потеря плодородия, истощение и деградации природных ресурсов и другое.

Ключевым факторам рационального использования сельскохозяйственных земель является рекультивация — комплекс работ, направленных на восстановление нарушенных земель. В обязанности собственников, владельцев, арендаторов и землепользователей входят рекультивация нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств. Расходы на восстановление земель берут на себя лица, виновные в деградации почв [1]. Но зачастую случается так, что виновные лица не находятся, и тогда финансирование восстановительных работ земель, загрязненных токсическими промышленными отходами и веществами происходит за счет предусмотренного бюджета.

Исходя из всего выше сказанного, мы видим, что преодолеть возможные отрицательные последствия для почвы позволяет лишь научно обоснованное использование научно-технического потенциала, так как при правильном обращении свойства земли могут не только не ухудшаться, но и улучшаться. Чем выше научно-технический потенциал общества, тем больше ощущается необходимость в мероприятиях по охране земель и других ресурсов природы. Рациональное и экологическое использование земель — это конституционная обязанность каждого гражданина, предприятия и общества в целом. Лишь от общества зависит то, каким будет наше будущее.

Следует иметь в виду, что при формировании территорий сельскохозяйственного назначения, которые относятся к категории невестребованных, необходимо детальное изучение следующих моментов:

- непосредственное состояние самой территории, ее устройство;
- вложенные ранее капиталовложения на развитие земельного удела, инфраструктура и иное недвижимое имущество;
- территориальное размещение сельских поселений их экономическое и иное назначение, возможность расширения хозяйств;
- возможность объединения или кооперации различных регионов в единый массив, которые не разделены естественными преградами (лесами, дорогами, оврагами и реками);
- целостность водосборных площадей и пахотных земель, массивов;
- возможность внесения изменений в целостность территориального комплекса для улучшения ее организации, благоустройства земель;
- компактность земельных территорий, включающих земли сельскохозяйственных и несельскохозяйственных массивов.

Данные мероприятия позволят существенно упростить все дальнейшие процедуры и задачи, поскольку будет составлено целостное представление об исследуемом участке. Также это позволит более грамотно организовать территорию, что в целом будет способствовать рациональному и рентабельному использованию земельных угодий.

Подводя некий итог, следует еще раз отметить, что сегодня наряду с проведением градостроительных процедур растет важность реализации кадастровой деятельности, ведения землеустроительной документации. В последнее время на практике все чаще создаются нормативные правовые акты, которые способствуют развитию рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

Только после организации территории и разработки проекта межевания можно проводить работы по межеванию отдельных земельных участков и постановку их на кадастровый

учет, оформление прав собственности на объекты недвижимости.

В целом же рассматриваемый вопрос весьма сложен. Трудности могут быть вызваны совершенно различными моментами. Тому причиной могут быть миграционные процессы, где наблюдается нехваток гражданской инфраструктуры или попросту отсутствием возможности расширения границ населенных пунктов. Или же тому виной могут быть определенные экономические сложности. Так, например, зачастую бюджеты муниципалитетов не в состоянии самостоятельно обеспечивать себя финансовыми ресурсами, денежными средствами и т. д. Именно поэтому так важно изучение возможности рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации в комплексе всех отраслей человеческой жизнедеятельности, вовлекая все так или иначе затрагивающие нюансы.

Список литературы

1. Богатырёва Н. А. Совершенствование механизма государственного управления в сфере рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Вестник ПАГС. 2016. № 4 (55).
2. Варламов А. А., Шаповалов Д. А. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом как информационная основа устойчивого экономического развития РФ // Власть. 2016. № 2. С. 69–73.
3. Волков С. Н. Землеустройство при выделении земельных долей // АПК: Экономика, управление. 2017. № 12.
4. Волков С. Н. Землеустройство: учебник / С. Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.
5. Деревенец Д. К. Повышение эффективности использования земельных ресурсов / Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: материалы 72-й науч.-практ. конф. преподавателей по итогам НИР за 2016 г. 2017. С. 34–35.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. текст. М.: Омега-Л, 2013. 77 с.
7. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. URL http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/efficiency.

8. Юрлова В. А., Гагарин А. И. Оценка сельскохозяйственных земель в структуре эколого-экономической системы аграрного природопользования // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. № 2.

9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

11. Юрлова В. А., Гагарин А. И. Оценка сельскохозяйственных земель в структуре эколого-экономической системы аграрного природопользования // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. № 2.

УДК/UDC 314.93

Региональные особенности урбанизации в России

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Качан Анна Дмитриевна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрены современные процессы урбанизации с учетом их воздействия на региональное развитие вследствие назревшей необходимости актуального учета особенностей расселения в региональном стратегическом управлении. В статье регионы Российской Федерации по доле городского населения подразделены на высоко-, средне- и слабоурбанизированные. Выявлены факторы, не позволяющие устранить регрессивные территории вследствие долгого игнорирования их потребностей. Подчеркнута невозможность создания унифицированной региональной политики развития регионов. Рассмотрена региональная стратегия социально-экономического

развития Краснодарского края до 2030 года, численность которого и уровень урбанизации на период 2018 года не соответствуют друг другу. Приведены факторы сдерживающие процессы урбанизации в регионе. На примере края выделены направления по созданию конкурентоспособного региона-лидера, отвечающего требованиям современного общества.

Ключевые слова: урбанизация, развития, России, расселение, регион, размещение, городское население, Краснодарский край, стратегия.

Regional Features of Urbanization in Russia

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kachan Anna Dmitriyevna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article discusses the modern processes of urbanization, taking into account their impact on regional development, due to the urgent need to urgently take into account the characteristics of resettlement in regional strategic management. In the article, the regions of the Russian Federation according to the share of the urban population are subdivided into high, medium, and low urbanized. The factors that do not allow to eliminate the regressive territories, due to a long ignoring of their needs, are revealed. The impossibility of creating a unified regional policy of regional development was emphasized. The regional strategy of socio-economic development of Krasnodar Krai until 2030 is considered, the number of which and the level of urbanization for the period of 2018 do not correspond to each other. The factors restraining the processes of urbanization in the region are given. By the example of the region, directions for creating a competitive leading region that meets the requirements of modern society are highlighted.

Key words: urbanization, development, Russia, resettlement, region, location, urban population, Krasnodar Krai, strategy.

Занимающееся подсчетами населения стран ведомство ООН выпускает отчет рейтинга стран из статистических данных о доле городского населения в общей численности населения стран и территорий мира по уровню урбанизации. Урбанизация — этап, имеющий значение для развития социально-экономических отношений, характеризующийся течениями разрастания крупных городов, образования агломераций, проникновения городского образа жизни в село с учетом территориального размещения производительных сил и географического разделения труда. Этот глобальный процесс затрагивает все страны мира. По данному рейтингу Россия лишь за один год ушла на 10 позиций вниз и по итогам 2018 года находится лишь на 77-м месте.

При этом можно отнести Россию к странам с очень высоким уровнем урбанизации, ведь в 2018 году доля городского населения в ней составляла 74,4%. Однако этот показатель несколько ниже, чем у стран, чьи климатические и географические условия схожи с российскими. Россию можно сравнить с Канадой, что неудивительно — страны сопоставимы по территории и идентичны по природным условиям. Но при этом Канада занимает 52-е место в рейтинге по итогам 2018 года.

Огромные просторы страны совместно со стихийными процессами урбанизации сказались на последовательности становления государственных территорий, дальнейшей степени освоенности, уровень социально-экономического развития и сформированности систем городов [5].

В указе Президента РФ от 16 января 2017 г. № 13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года» отмечено, что один из ожидаемых результатов реализации государственной политики регионального развития — это дальнейшее развитие процесса урбанизации, в частности развитие крупных городских агломераций, как необходимое условие обеспечения экономического роста, технологического развития и повышения инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности российской экономики на мировых рынках [2].

По доле городского населения регионы можно подразделить на:

- высокоурбанизированные — более 75%;
- среднеурбанизированные — от 75% до 40%;
- слабоурбанизированные — менее 40%.

Города-«миллионники» занимают лидирующие позиции по уровню урбанизации, зафиксированной за 2018 год. В городах федерального значения: Санкт-Петербург — 100%, Москва — 98,7%. На лидирующих позициях по уровню урбанизации располагаются в том числе и северные регионы, чье население большей частью проживает в городах. Наглядным примером являются Магаданская область, где доля городского населения составляет 95,9%, Мурманская область (92,3%), а также Ханты-Мансийский автономный округ (92,3%). Всего в этой группе выделены 35 регионов.

Преимущественное количество регионов, а именно 48, относятся к группе со средним уровнем урбанизации. Входят в состав данной группы регионы от Тульской области (74,8%) до Карачаево-Черкесии (42,7%).

Заключают список регионов Чечня (34,8%) и Республика Алтай (29%). Их можно отнести к слабоурбанизированным территориям, которые отличаются низкой плотностью населения и преобладанием пространств сельской местности, межселенных территорий [4].

Наличие регрессивных регионов, вследствие неравномерного размещения городским систем внутри страны, является осложнением социального и экономического развития страны. Так, возможно, что препятствия при осуществлении унифицированной региональной политики проявляются именно из отсутствия однообразности: трудности, которые характерны для одного региона, могут быть абсолютно нехарактерны для другого.

Таким образом, для каждого региона должна быть предусмотрена своя система расселения, учитываемая при осуществлении процессов регионального стратегического управления. Так, например, для территории юга, а в частности для Крас-

нодарского края — лидера России в применении как сельскохозяйственного, так и туристического потенциала территории — разработана законом Краснодарского края № 3930 «Стратегия социально-экономического развития до 2030 года», в которой определены ведущие отрасли в развитии региона в долгосрочной перспективе [3].

При этом регион имеет слабый уровень урбанизации, значительно ниже, чем в среднем по стране. По данным за 2018 год Краснодарский край находится на 76-м месте среди регионов России по уровню урбанизации с показателем в 54,9%.

Критерии оценки уровня урбанизированности включают в себя как количественные, так и качественные характеристики. К качественным показателям относится повышение уровня жизни, благосостояния населения [1].

Олимпийское наследие 2014 года, которое привнесло в регион обновление инфраструктуры, новые технологии проектирования и строительства, возможность проведения последующих международных мероприятий, таких как «Формула-1» — Гран-При России, строительство транспортного перехода через Керченский пролив создали базу для роста экономики, возможности создания новых рабочих мест, а следовательно, и снижения уровня безработицы.

При этом регион не в полной мере зарекомендовал себя как регион-лидер. Каждый из показателей развит, но не в полной степени. Мониторинг в этих отраслях выделяет проблемы функционирования систем. Система образования, здравоохранения, культуры Краснодарского края является традиционно развитой, но при этом наблюдается дефицит кадров, доступности и качества оказанных услуг, недостаточность финансирования. По уровню инфраструктурной обеспеченности Краснодарский край проигрывает регионам-лидерам. Краснодарский край располагает средним уровнем обеспеченности жилья.

Рисунок 1. Качественные показатели уровня урбанизированности



Одной из главной проблемой остается экологическая ситуация в Краснодарском крае вследствие растущей антропогенной нагрузки, что в последствие негативно скажется на качестве жизни населения и может негативно сказаться на конкурентоспособности ведущих отраслей края.

К количественным показателям относятся оценка численности городского населения.

Рисунок 2. Количественные показатели уровня урбанизированности



Краснодарский край характеризуется стабильными показателями роста численности постоянного населения, в первую очередь за счет миграции, а также роста числа отдыхающих и туристов, сезонно посещающих край. Численность населения Краснодарского края по данным Росстата за 2018 год составляет 5 603 500 человек, из которых 3 075 200 человек городского населения и 2 528 300 человек — сельского. По численности населения край находится на третьем месте среди регионов Российской Федерации после Москвы и Московской области.

Но несмотря на то, что зафиксированы высокие показатели, деление на городское и сельское население крайне условно, поскольку существенная часть городского населения занято в сельском хозяйстве и живет преимущественно частных домах.

Пространственное объединение городов Краснодарского края не содействует формированию высокого качества жизни, не отвечает современным регламентам по обустройству городской среды. В течение продолжительного периода допускается стихийный захват ценных земель сельскохозяйственного назначения, освоение незастроенных территорий.

Внешие города края демонстрируют планировочную структуру сильно разросшихся сельских поселений. В регионе преобладают малые города, станицы, поселки городского типа и сельские поселения, что оказывает влияние на плотность населения, самобытность размещения.

Демографическая ситуация на территории края выражена низким показателям естественного прироста и, компенсируемая значительным миграционным приростом, численность населения стабильно растет, при этом крайне неоднородна. Центрами притяжения региона традиционно выступают города: Краснодар, Сочи, Новороссийск, Анапа, Геленджик.

Преобладают Краснодарская и Сочинская агломерации, Черноморская групповая система расселения, прибрежные ареалы Азовского моря, северные и южные предгорные территории Кавказского хребта.

Данные территории стратегией социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года определены как ведущие в развитии региона в долгосрочной перспективе.

Невзирая на слабую урбанизацию Краснодарский край планирует сделать приоритетным направление по развитию агломераций, сбалансированного территориально-пространственного развития городов и сельских поселений. Малые города и сельская местность — пространство устойчиво развивающееся находится в тесном взаимодействии с урбанизированными территориями, привлекательно для жизни и имеющее высокий потенциал для социально-экономического развития региона.

Политика Краснодарского края будет ориентирована на повышение конкурентоспособности и экономического роста в регионе по соответствующим направлениям:

- развитие Южного агропромышленного кластера;
- развитие туристско-рекреационного кластера Юга России;
- развитие Южного торгово-транспортно-логистического кластера;
- развитие кластера умная промышленность Юга России;
- развитие кластера социальных и креативных индустрий Юга России.

Уже сейчас можно наблюдать, как Краснодарская городская агломерация становится конкурентоспособным центром Российской Федерации, ставшей возможным при соблюдении основных принципов устойчивого развития урбанизированных территорий.

Таким образом, как в Краснодарском крае, так и во всех регионах РФ должны быть предприняты большие усилия по регулированию процессами урбанизации, управлению и развитию неурбанизированных территорий.

Долгосрочная цель развития региона, с которой, собственно, и начинается разработка стратегии, заключается в составлении ориентиров, выделением отдельных направлений, приоритетов, целей и задач, реализация которых обеспечит плав-

ную трансформацию всей региональной структуры в новое, более совершенное состояние, отвечающее интересам населения, органов управления. Стратегия должна поддаваться корректировке по мере ее внедрения с учетом все изменяющихся внешних условий и внутренних процессов развития региона. В этой работе, которая нередко осуществляется методом проб и ошибок, должны принимать участие демографы, экологи, географы, экономисты, социологи, в целом все, кому небезразлично будущее всего человечества.

Политика по содействию урбанизации в российских регионах должна сопровождаться непрерывным совершенствованием, внедрением инноваций, с учетом региональных особенностей и уникальных природных богатств, историко-культурных ценностей региона и необходимости их рационального использования в интересах всего населения РФ и будущих поколений ее жителей.

Список литературы

1. Розенфельд Ю. Н. Проблемы анализа современного уровня урбанизированности в Российской Федерации / Ю. Н. Розенфельд // Экономика, Статистика и Информатика. 2014. № 2. С. 117–119.
2. Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года: Указ Президента РФ от 16.01.2017 № 13 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Закон Краснодарского края «О Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года» // URL: <http://docs.cntd.ru/document/550301926>.
4. Статистика по России // URL: <http://russia.duck.consulting/maps/103/2018>.
5. Шевелева Р. Н. Современные процессы урбанизации: характеристика, влияние на региональное развитие // Проблемы современной экономики: материалы IV Междунар. науч. конф. 2015. С. 130–133.

УДК/UDC 631.6.02:631.422

Использование систем автоматизированного проектирования в землеустройстве

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Полковникова Екатерина Михайловна, студентка землеустроительного факультета

Сергеева Елена Стефановна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Статья посвящена использованию системы автоматизированного проектирования в землеустройстве. Рассматривается современный программный продукт AutoCAD при разработке проектов землеустройства. На основе плано-картографических материалов в программе AutoCAD в автоматическом режиме можно определять площади угодий и объектов проектирования, угловые величины, длины линий и т. д. Специальные функции программы позволяют выполнять проектирование участков заданной площади, параллельно заданным направлениям. На примере территории сельскохозяйственного предприятия АО «Колос» нами выполнено эколого-ландшафтное зонирование с использованием программы AutoCAD. На рисунках показаны примеры нанесения элементов зонирования территории на основе рельефной карты. В заключение описаны достоинства и недостатки использования программного продукта AutoCAD. Сделан вывод, что основным проектным документом должна быть подробная и многослойная ГИС на базе электронных тематических карт.

Ключевые слова: землеустроительное проектирование, САПР, AutoCAD, эколого-ландшафтное зонирование.

The Use of Computer-Aided Design in Land Management

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Polkovnikova Yekaterina Mikhaylovna, student of the Faculty of Land Management

Sergeyeva Yelena Stefanovna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Article is devoted to use of the computer-aided engineering system in land management. Modern software of AutoCAD when developing projects of land management is considered. On a basis planned cartographic materials in the AutoCAD program in the automatic mode it is possible to determine the areas of grounds and subjects to design, angular sizes, lengths of lines, etc. Special functions of the program allow to carry out design of sections of the set square, parallel to the set directions. On the example of the territory of the agricultural enterprise JSC Kolos we executed ecological and landscape zoning with use of the AutoCAD program. In drawings examples of drawing elements of zoning of the territory on the basis of the relief card are shown. In the conclusion merits and demerits of use of software of AutoCAD are described. The conclusion is drawn that detailed and multilayered GIS on the basis of electronic thematic cards has to be the main design document.

Key words: land management design, CAD, AutoCAD, ecological and landscape zoning.

Система автоматизированного проектирования (САП или САПР) — автоматизированная система, предназначенная для автоматизации технологического процесса проектирования, результатом которого является комплект проектно-

конструкторской документации, достаточной для изготовления и последующей эксплуатации объекта проектирования. Реализуется на базе специального программного обеспечения, автоматизированных банков данных, широкого набора периферийных устройств. В настоящее время наиболее распространенными программными продуктами САПР являются AutoCAD, AutoCAD Mechanical, AutoCAD Electrical, AutoCAD Inventor Suite, CATIA, Pro / Engineer, SolidWorks, ADEM bCAD, T-FLEX CAD, КОМПАС, MechaniCS.

Одной из самых известных и распространенных САПР является AutoCAD. Этот программный продукт предлагает самые новые средства для получения высококачественных планово-картографических материалов, а также удобные инструменты трехмерного моделирования. Программный продукт включает функции, которые облегчают и ускоряют работу над проектом. AutoCAD — двух- и трехмерная система автоматизированного проектирования, она изучает организационно-технические системы, состоящие из комплекса средств автоматизации проектирования. Данная программа нашла распространение использование в землеустройстве, машиностроении, архитектуре, строительстве и других отраслях. Система AutoCAD обеспечивает работу с сетью Интернет, можно читать файлы со страниц в интернете (веб-страниц), хранить файлы на страницах Интернета, формировать веб-страницы и вставлять URL-адреса и тому подобное.

Современный пакет AutoCAD позволяет:

- работать сразу с несколькими чертежами;
- имеет мощные средства визуализации создаваемых трехмерных объектов и расширенные возможности адаптации системы к требованиям пользователя;
- обеспечивает связь графических объектов с внешними базами данных;
- позволяет просматривать и копировать компоненты чертежа без открытия его файла.

В зависимости от поставленных задач при разработке проекта землеустройства в различные слои может быть помеще-

на информация, касающаяся размещения основных видов угодий, гидрографии, лесной растительности, дорог, населенных пунктов, рельефа местности, ЛЭП и других линейных сооружений, почвенных контуров, зон склонов разной крутизны, водотоков, водоразделов, охранных зон, эколого-технологических групп земель [2].

На основе планово-картографических материалах в программе AutoCAD в автоматическом режиме возможно определение площадей, угловых величин, длин линий и т. д. Специальные функции программы позволяют выполнять проектирование участков заданной площади, параллельно заданным направлениям. Разработка проектных решений в среде AutoCAD позволяет с достаточной точностью на чертеже отображать все проектные элементы. Высокий уровень детализации позволяет использовать чертежи в рабочих проектах (перенесение проекта на местность).

С использованием ПП AutoCAD нами выполнено эколого-ландшафтное зонирование территории сельскохозяйственного предприятия АО «Колос».

Исходные данные:

- рельефная карта землевладения (землепользования) сельскохозяйственной организации в масштабе 1:10000;
- почвенная карта территории сельскохозяйственной организации.

Выполнение эколого-ландшафтного зонирования территории следует начинать с изучения рельефа местности, а именно с выделения системы водотоков и водоразделов. При этом необходимо иметь в виду следующее:

- местность понижается в направлении к водоемам и водотокам;
- горизонтالي перегибаются на водораздельных линиях хребтов, балок);
- линии водотоков чередуются с линиями водоразделов;

- линии водоразделов и водотоков всегда проходят через точки перегибов горизонталей.

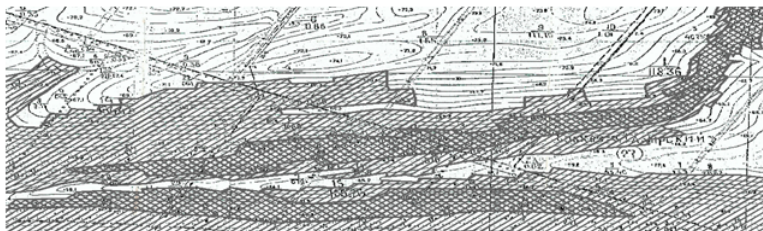
На плане в программе AutoCAD водотоки показываются штрихами синего цвета, толщиной 0,3 мм, водоразделы — сплошной линией оранжевого цвета, толщиной 0,3 мм. При нанесении водоразделов и водотоков следует ориентироваться на отметки местности, которые нанесены цифрами на планшете. Они показывают повышение или понижение местности, которые нанесены цифрами, а следовательно, повышение или понижение местности (рис. 1).

Рисунок 1. Пример нанесения на рельефной карте линий водоразделов и водотоков в программе AutoCAD



Для характеристики территории сельскохозяйственного предприятия по крутизне склонов на карте эколого-ландшафтного зонирования территории выделяют границы участков с разной крутизной склонов: до 1, 1–3, более 3. Для более быстрого определения уклонов используют график — масштаб заложений крутизны склонов (рис. 2) [1].

Рисунок 2. Пример нанесения на рельефной карте крутизны склонов до 1, 1–3, более 3



Из вышесказанного следует, что с помощью программы AutoCAD можно выполнить чертежи любой сложности, достаточно лишь создать одноименные слои в файле и разделить объекты чертежа на категории. С помощью слоев можно легко накладывать одни объекты на другие.

Стоит отметить недостатки работы в программе AutoCAD. Один из главных минусов — сложность в привязки графической информации к семантической (текстовой), что вызывает неудобства в работе. Также следует отметить, что современное землеустроительное проектирование требует создания сложных карт местности, обеспечивающих формирования объектов проектирования и манипулирование ими для выбора и обоснования проектных решений. В силу использования множества исходных данных, имеющих пространственную привязку: рельефная карта, почвенная карта, данные о площадях и расстояниях, различных элементах ландшафтов, производственных подразделениях и центрах — требуется анализ большого объема информации, где ресурсов ПП AutoCAD уже недостаточно [3].

В процессе работы над территорией сельскохозяйственного предприятия АО «Колос» мы применили метод эколого-ландшафтного зонирования для выделения земель различного назначения с учетом ресурсного и адаптивного потенциала. В результате можно сделать вывод, что основным проектным документом должна быть подробная и многослойная ГИС на базе электронных тематических карт исследуемой территории. Для создания отдельных тематических карт возможно исполь-

зование программы AutoCAD. Такие карты должны разрабатываться в результате комплексного проекта землеустройства, начиная от подготовительных работ, заканчивая проектными решениями.

Список литературы

1. Барсукова Г. Н., Радчевский Н. М., Хлевная А. В. и др. Землеустроительное проектирование: учебное пособие. Т. 1. / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский, А. В. Хлевная, К. А. Юрченко // Краснодар, 2016. 185 с.
2. Орлов А. AutoCAD 2013. Питер, 2013. 384 с.
3. Папаскири Т. В. О концепции цифрового землеустройства / Т. В. Папаскири // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 11. С. 5–17.

УДК/UDC 633.3:631.52:631.584.5

Деятельность по осуществлению государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения

Пушкарева Надежда Викторовна, студентка землеустроительного факультета

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье поднята проблема захламления, скопления отходов производства на землях сельскохозяйственного назначения. В работе показаны некоторые виды деятельности по осуществлению государственного земельного надзора. Представлены также нарушения и меры по устранению и предотвращению негативных воздействий на

земли. Был сделан вывод, что административные штрафы являются эффективной мерой правового регулирования. При анализе ситуации мы предложили прогрессивный коэффициент, цель которого уплата в назначенный срок, а также акцент на использование земель по их назначению. Данная мера имеет исправительный характер для собственников земельных участков или долей земельных участков сельскохозяйственного назначения. Тема является актуальной, поскольку важно не только площадное количество земель, но и их качество, состояние.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, государственный земельный надзор, Россельхознадзор, контрольно-надзорные проверки, использование земель по целевому назначению.

Activities on the Implementation of the State Land Supervision on Agricultural Lands

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Pushkareva Nadezhda Viktorovna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article raises the problem of littering, accumulation of industrial wastes on agricultural lands. The work shows some of the activities for the implementation of state land supervision. Violations and measures to eliminate and prevent negative impacts on the land are also presented. We made the conclusion that administrative fines are an effective measure of legal regulation. In analyzing the situation, we proposed a progressive ratio, the purpose of which is to pay on time, as well as an emphasis on the use of land for their intended purpose. This measure is of a correctional nature for owners of land plots or shares of agricultural land plots. The topic is relevant, since it is important not only the area quantity of lands, but also their quality and condition.

Key words: agricultural lands, state land supervision, Rosselkhoz supervision, control and supervision checks, use of land for the intended purpose.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре» (п. 4) Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы проводят государственный земельный надзор в целях контроля за соблюдением запретов и обязательных требований к исполнению, которые указаны в таблице 1 [1].

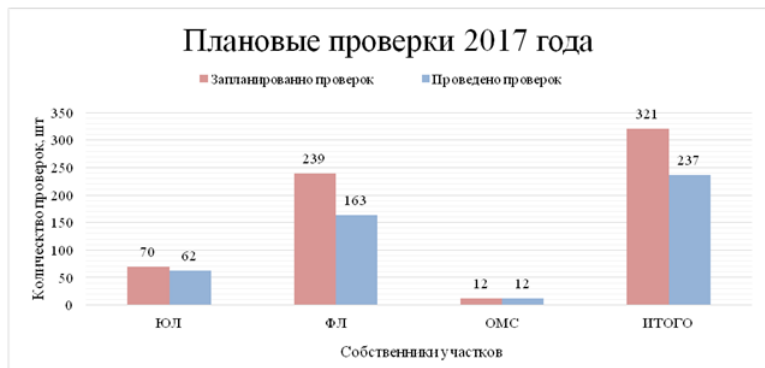
Таблица 1. Запреты и обязательные требования

Запрещено	Исполнение в обязательном порядке
1) Перемещение, снятие, ликвидация плодородного слоя почвы по своему усмотрению; 2) несоблюдение правил применения биологических или химических удобрений и гербицидов, что приводит к ухудшению качества земель, а также здоровья человека	1) Мероприятия по рекультивации и мелиорации нарушенных земель; 2) использование земель только по их целевому назначению; 3) проведение мероприятий по улучшению качественного состояния и предотвращению порчи земель; 4) осуществление мероприятий по охране от ветровой, водной эрозии и других негативных воздействий на почву

Вышеперечисленные полномочия осуществляются на землях первой категории — сельскохозяйственного назначения, их оборот контролируется с помощью Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйствен-

ного назначения». На рисунке 1 показаны плановые проверки за 2017 год на землях сельскохозяйственного назначения [2].

Рисунок 1. Плановые проверки 2017 года



В течение года осуществлялись контрольно-надзорные проверки:

- плановые проверки — 16 % ;
- плановые (рейдовые) осмотры — 30 % ;
- внеплановые — 49 %;
- иные проверки — 5 %.

Анализ показал, что количество мероприятий, проведенных за 2017 год, меньше числа осмотров за предыдущий год, но внеплановые проверки имели большую результативность, которая составила 5% . В рамках деятельности земельного надзора в 2017 году проконтролировано на 24% меньше земель, чем в 2016 году, но увеличилось количество обращений от органов государственной власти, юридических лиц и граждан по вопросам нарушения требований земельного законодательства.

Рассмотрено 362 обращения, поступивших в адрес территориальных управлений, вследствие чего было проведено 96 контрольно-надзорных мероприятий. В 86 случаях были выявлены нарушения требований земельного законодательства, в 97 случаях правонарушения не подтвердились, остальные обращения находятся в стадии рассмотрения.

Большее количество несоответствия требований земельного законодательства допущено — гражданами, в связи несоблюдением мероприятий (ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ — 34% от общего количества выявленных нарушений):

- по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель;
- правил эксплуатации мелиоративных систем или отдельно расположенных гидротехнических сооружений [3].

Данные нарушения (24%) являются административными (рис. 2). По статьям КоАП РФ на земельных площадях в процентах выявлено нарушений:

- по ч. 2 ст. 8.7 — 89 %;
- по ч. 2 ст. 8.6 — 5 %;
- по ч. 1 ст. 8.6 — 3 %;
- по ч. 2 ст. 8.8 — 2 %;
- по ст. 10.10 — 1 %.

Рисунок 2. График анализа о выявленных нарушениях по статьям КоАП РФ



Проанализировав рисунок 2, можно сделать вывод, что административные штрафы являются эффективной мерой правового регулирования. В случае, если штрафы за правовое нарушение останутся неоплаченными, документы будут направле-

ны в Федеральную службу судебных приставов в целях принудительного взыскания.

В 2017 году устранено нарушений на территории 1880,44 га, вовлечено в сельскохозяйственный оборот 1838,16 га земель сельскохозяйственного назначения. В этом же году с целью выявления мест захламления и скопления отходов производства и потребления на землях сельскохозяйственного назначения, должностными лицами определено 53 свалки на площади 65,12 га, что в сравнении с 2016 годом показывает большую площадь, но меньшее количество.

Мероприятиями по ликвидации захламленных мест отходами в 2017 году было обнаружено 26 свалок площадью 19,4 га (рис. 3). В соответствии с нарушениями были приняты меры в виде штрафов в размере:

- наложенных — 10 152,00 тыс. руб.;
- взысканных — 18 653,80 тыс. руб.

***Рисунок 3. Результаты деятельности
Государственного земельного надзора***



В 2017 году на территории Краснодарского края и Республики Адыгея выявлено 43 нарушения требований земельного законодательства, связанных с причинением вреда почвам, на общей площади 33,5 га. Направлено 12 претензий на возмещение вреда на сумму 159 156,45 тыс. руб. Наиболее распространенными видами правонарушений являются захламление почв и перемещение плодородного слоя почвы [4].

Деятельность Государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется с целью возмещения вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды с дальнейшим приведением земель в состояние, пригодное для сельскохозяйственного производства. Количество контрольно-надзорных проверок, проведенных в 2016 и 2017 годах, показывает эффективность мероприятий, направленных в отношении органов местного самоуправления, юридических и физических лиц. За счет проведенных мероприятий были очищены большие площади захламленных земель, неиспользуемых по целевому назначению, следовательно, данные меры в отношении собственников имеют нужное направление [5].

В случае, если нарушения гражданами и организациями будут не устранены в принудительном порядке в течение отведенного времени, предлагается ввести оплату штрафа путем увеличения стоимости прогрессивным коэффициентом на каждый последующий год в два раза. Данные меры являются исправительными для собственников и имеют цель улучшения, очищения и использования по назначению земель сельскохозяйственного назначения.

Список литературы

1. Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре: постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30.12.2001 № 95-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Итоговый доклад о результатах и основных направлениях деятельности Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Краснодарскому краю и Республике Адыгея за 2017 год // URL: http://rsn.krasnodar.ru/filestore/Itog_doklad.pdf.

5. Хлевная А. В., Шейкина Е. А. Совершенствование государственного земельного надзора за использованием земельных участков АПК, находящихся в собственности юридических лиц / А. В. Хлевная, Е. А. Шейкина // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых. 2016. С. 1129–1130.

УДК/UDC 551.482.2

**Ландшафтный подход к выделению
водоохранной зоны реки Псекупс
Горячключевского района Краснодарского края
на основе геоинформационного
картографирования**

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Ясловецкая Екатерина Александровна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрена проблема выделения водоохранной зоны малой реки на примере р. Псекупс Горячключевского района Краснодарского края. Выполнен анализ законодательной базы Российской Федерации, отвечающей за установку водоохранных зон рек. Приведена одна из методик выделения водоохранных зон, закрепленная законодательством. Сделан вывод, что одним из современных подходов к выделению водоохранных зон рек является геоинформационное картографирование. Это автоматизированный процесс создания и применения карт на основе ГИС, а также баз картографических данных. Исследование выполнено методом выделения водоохранной зоны с помощью ландшафтного анализа территории на базе геоинформационного картографирования. Предложена

методика использования ландшафтного анализа территории на основе геоинформационного картографирования в целях выделения водоохранной зоны. Такой способ является более эффективным и менее ресурсозатратным, в отличие от тех, что указаны в Водном кодексе РФ.

Ключевые слова: р. Псекупс, ландшафтный подход, Краснодарский край, геоинформационное картографирование, водоохранная зона.

Landscape Approach to the Allocation of the Water Protection Zone of the River Psekups Goryacheklyuchevskiy District of Krasnodar Krai on the Basis of Geoinformation Mapping

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Yaslovetskaya Yekaterina Aleksandrovna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

In this article the problem of allocation of the water protection zone of the small river on the example of the river Psekups of Goryacheklyuchevskiy District of Krasnodar Krai is considered. The analysis of the legislative base of the Russian Federation which is responsible for installation of water protection zones of the rivers is made. One of techniques of allocation of water protection zones fixed by the legislation is given. The conclusion is drawn that one of the most up-to-date approaches to allocation of water protection zones of the rivers is geoinformation mapping. It is the automated process of creation and use of cards on the basis of GIS and also bases of cartographic data. The research is executed by method of allocation of the water protection zone by means of the landscape analysis of the territory on the basis of geoinformation mapping. The technique of use of the landscape analysis of the territory on the basis of geoinformation mapping for allocation of

the water protection zone is offered. Such way is more effective and less resource-intensive, unlike those that are specified in the Water Code of the Russian Federation.

Key words: Psekups, landscape approach, Krasnodar Krai, geoinformation mapping, water protection zone.

Краснодарский край занимает площадь 83277 ² с различными природными условиями. Причина таких различий — расположение края в южных широтах, горная система Кавказа и Азово-Кубанская равнина, с ее влиянием Черного моря и вертикальной зональностью.

Совокупность территориально-климатических особенностей речной сети Краснодарского края определяет ее характер: густоту, водный режим и различающийся химический состав вод в разных частях. Речная сеть в этой местности прошла сложнейший и длительный путь развития.

Сейчас же речная сеть формируется во многом благодаря деятельности общества, наиболее весомый вклад в формирование вносят: укрепление берегов рек, строительство водохранилищ и каналов, активная сельскохозяйственная деятельность и развитие промышленности. Например, из-за добычи из русла реки гравия в районе г. Горячий Ключ уровни воды в р. Псекупс систематически понижаются. Как следствие, в нижнем течении реки участились наводнения.

Река Псекупс пересекает территорию двух районов, Горячеключевского с Туапсинским, далее пересекает границу республики Адыгеи. Местная долина реки привлекает гостей своими минеральными источниками.

Река относится к десятке крупнейших рек, протекающих на Западном Кавказе. Псекупс с левой стороны соединяется с другой рекой, Кубанью. Общая длина реки составляет 128 км.

На данный момент р. Псекупс достаточно обмелела, местами ее можно пересечь вброд, за исключением весеннего и осеннего паводков. Такая проблема присутствует не на всех

участках, например, у Абадзехской горы рядом со Скалой Спасения встречаются полноводные участки шириной до 70 м.

В долине реки сохраняются естественные выходы на поверхность минеральных вод, и при желании русло р. Псекупс с красивейшими берегами и живописными горными пейзажами можно было бы превратить в интересный туристический маршрут.

За правовую часть обеспечения природоохранных мероприятий отвечает природоресурсное и природоохранное Законодательство Российской Федерации, учитывая несколько видов предоставления охраны. Согласно последней информации, законодательную базу в целях установки водоохранной зоны водного объекта утверждает Водный кодекс Российской Федерации. Способы, описанные в этом документе, могут быть использованы в качестве урезанной системы выделения водоохранных зон, но только для больших рек, так как использование их для малых водных объектов требует корректировки (рис. 1).

Рисунок 1. Одна из методик выделения водоохранных зон, закрепленная законодательством



На практике, устранить проблему можно с помощью выделения всего водосборного бассейна реки и «буферной зоны» от исторически максимального уровня воды в реке, а также ряд других [3]. Каждый из таких методов считается уместным с экологической точки зрения, но использования зачастую не находят, так как занимают излишне внушительную площадь. Эта задача наиболее значимая для высокоурбанизированных территорий, где цена земли достигает предельных отметок.

Одним из современнейших подходов к выделению водоохранной зоны реки является геоинформационное картографирование. Это автоматизированный процесс создания и при-

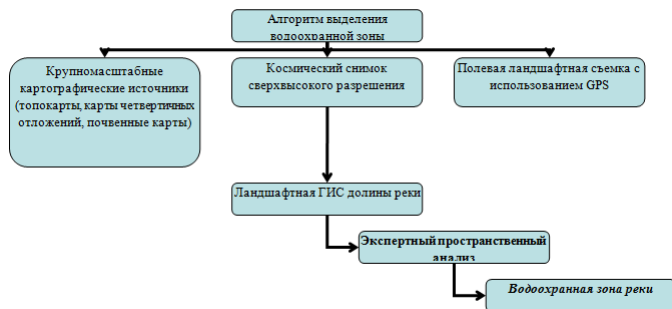
менения карт на основе ГИС, а также баз картографических данных. Суть геоинформационного картографирования состоит в информационно-картографическом моделировании геосистем [1].

В соответствии с принятыми классификациями, геоинформационное картографирование можно подразделить на: отраслевое, комплексное, аналитическое и синтетическое.

Геоинформационное картографирование появилось и модернизируется, как прямое продолжение комплексного, синтетического и системного картографирования в усовершенствованной геоинформационной среде. Данное направление включает в свой состав несколько отраслей картографии, тем самым поднимая их на более высокий технологический уровень. Корни геоинформационного картографирования прослеживаются в комплексном, синтетическом и оценочно-прогнозном картографировании.

Формирование системного картографирования, при котором внимание устанавливается на целостном отображении геосистем и их элементов, таких как иерархия, взаимосвязь, динамика, функционирование, стало последующим этапом процесса картографии. Рост в этом направлении больше полагалось на математические методы и автоматизированные технологии, что сильно приблизило создание автоматических картографических систем и ГИС (рис. 2).

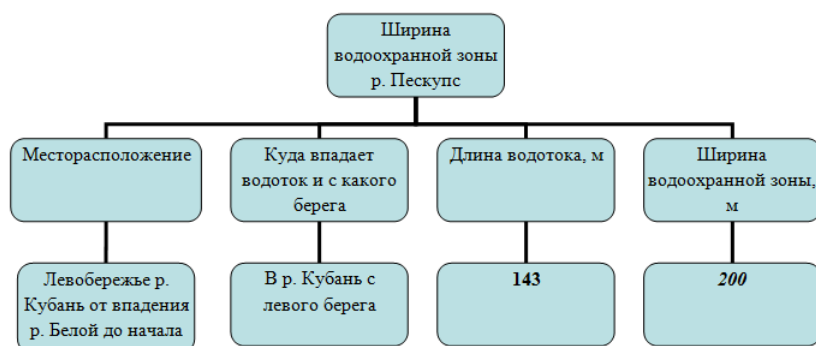
Рисунок 2. Алгоритм выделения водоохранной зоны малой реки



С помощью алгоритма, представленного на рисунке 2, можно определить водоохранную зону р. Пескупс. А с учетом размеров реки имеет смысл считать этот способ наиболее эффективным и рациональным.

Определяя данную зону, необходимо полагаться на нормативные документы, основная информация из которых представлена на рисунке 3.

Рисунок 3. Ширина водоохранной зоны р. Пескупс



При этом для всех водных объектов в пределах прибрежной зоны для установки водоохранной зоны выделяется полоса суши, предназначенная для общего пользования — бечевник. Ширина бечевника — 15 м. Эта информация актуальна для всех объектов, кроме обособленных водных, которые находятся вне государственной собственности.

Определить принадлежность к охраняемой части долины реки можно, рассчитав коэффициент потенциальной экологической опасности (Кпот.э.о.). Он применяется для выявления степени опасности нарушения правил землепользования на данной территории. А для примеров, когда нарушение произошло, выявляют необходимость использования комплекса регулирующих поверхностные стоки инженерных систем.

Коэффициент потенциальной экологической опасности можно рассчитать по этой формуле:

$$K_{pot.ec.op.} = K_{cp.ukl.} + K_p + K_c, \quad (1)$$

где $K_{cp.ukl.}$ — коэффициент среднего уклона ландшафтной системы, который рассчитан на основании цифровой модели рельефа;

K_p — коэффициент состояния растительности ландшафтной системы;

K_c — коэффициент почвенного субстрата ландшафтной системы.

Рассчитав коэффициенты потенциальной экологической опасности для р. Псекупс, можно просто получить карту водоохранной зоны.

Ввиду нескольких весомых параметров, такой способ является более эффективным и менее ресурсозатратным, в отличие от тех, что указаны в Водном кодексе РФ. А устранить вероятность получения погрешности или ошибки в расчетах можно, добавив в обработку необходимые статистические данные, которые собирают современное программное обеспечение.

Список литературы

1. Администрация Краснодарского края. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru>.
2. Асеева М. А., Деревенец Д. К. Эколого-ландшафтное зонирование территории / М. А. Асеева, Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: материалы X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко. 2017. С. 1378–1379.
3. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».
4. Об установлении ширины водоохраных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края: постановление от 15 июля 2009 года № 1492-П // Справочно-правовая система «Гарант».
5. Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах: постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 // Справочно-правовая система «Гарант».
6. Шутова А. Н., Деревенец Д. К. Планирование использования земельных ресурсов, улучшение экологической и экономической ситуации на основе применения ГИС-технологий / А. Н. Шутова,

Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: материалы X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко. 2017. С. 1768–1769.

УДК/UDC 332.2:504.54:631.151.2

Организация сельскохозяйственного производства с учетом проектирования природных ландшафтов и агроландшафтов

Деревенец Диана Константиновна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье отражена проблема организации сельскохозяйственного производства с учетом проектирования природных ландшафтов и агроландшафтов. Выявлено, что на современном этапе развития экономических отношений в основу рационального землевладения (землепользования) должен быть положен адаптивно-ландшафтный принцип. Дано определение адаптивно-ландшафтной системе земледелия и агроландшафту. Исследования показали, что в настоящее время ориентирование на региональный и зональные принципы ведения сельскохозяйственного производства не в состоянии обеспечить восстановление природных ландшафтов в процессе их сельскохозяйственного использования. Существующие зональные системы земледелия не учитывают в полном объеме ландшафтное разнообразие региона. Это обусловило необходимость перехода от зональной к адаптивной организации территории сельскохозяйственного предприятия. С использованием ГИС-технологий определены границы, площади и степени проявления эрозионных процессов пяти природных ландшафтов. Перечислены требования к проектируемым севооборотам по природным ландшафтам.

Ключевые слова: сельскохозяйственная организация, природные ландшафты, агроландшафты, севооборот, система земледелия, почвы, плодородие, эрозия.

Organization of Agricultural Production with the Design of Natural Landscapes and Agricultural Landscapes

Derevenets Diana Konstantinovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The problem of the organization of agricultural production taking into account design of natural landscapes and agrolandscapes is reflected in article. It is revealed that at the present stage of development of the economic relations the adaptive and landscape principle has to be the basis for rational land tenure (land use). Definition is given to the adaptive and landscape system of agriculture and an agrolandscape. Researches showed that now orientation on the regional and zone principles of conducting agricultural production is not able to provide restoration of natural landscapes in the course of their agricultural use. The existing zone systems of agriculture do not consider in full a landscape variety of the region. It caused need of transition from the territory of the agricultural enterprise, zone to the adaptive organization. With use of GIS-technologies borders, the areas and extents of manifestation of erosive processes of five natural landscapes are defined. Requirements to the projected crop rotations on natural landscapes are listed.

Key words: agricultural organization, natural landscapes, agrolandscapes, crop rotation, system of agriculture, soil, fertility, erosion.

В Краснодарском крае сельскохозяйственное производство в настоящее время ведется на достаточно высоком уровне, особенно на крупных предприятиях (например, АО фирма «Агрокомплекс» им. Н. И. Ткачева). На рисунке 1 указана схема осуществления сельскохозяйственного производства, которая включает в себя три производственных блока.

Рисунок 1. Схема производственных блоков

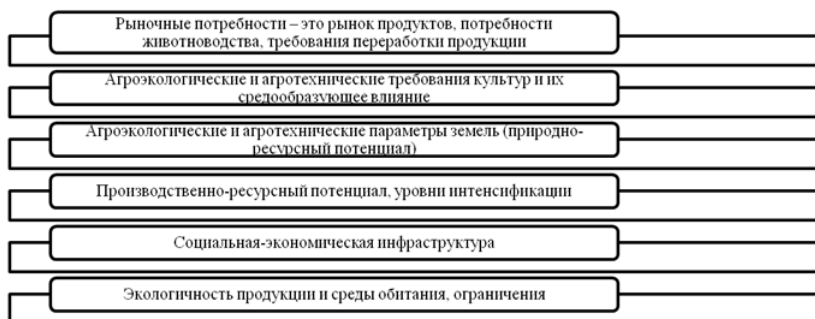
Производственные блоки		
Земледельческий	Животноводческий	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Земледельческий блок — это агрокомплекс, основанный на адаптивно-ландшафтной системе земледелия, в которую включены полеводство, овощеводство, кормовые угодья и другие отрасли растениеводства, размещение их в пространстве обусловлено эколого-ландшафтными условиями.

Первое место по отношению к другим занимает земледельческий блок, так как структура животноводства и перерабатывающей отрасли строится, исходя из потенциальных возможностей растениеводства.

Подобная схема не является определяющей для небольших по площади хозяйств (ООО, КФХ и др.), но на основе кооперации по различным направлениям ведения сельскохозяйственного производства, они могут к ней приблизиться.

В. И. Кирюшиным предложена методология определения систем земледелия, учитывающая не только факторы физического пространства, но социально-экономические (рис. 2).

Рисунок 2. Схема определения системы земледелия

С учетом вышеизложенного на рисунке 2 отметим, что под адаптивно-ландшафтной системой земледелия следует рас-

смагивать систему использования определенной агроэкологической группы земли, которая будет ориентирована на производство экологически и экономически обусловленного качества и количества продукции, в соответствии с рыночными потребностями, природными и производственными ресурсами, обеспечивающая устойчивость агроландшафта и воспроизводство почвенного плодородия».

Одновременно под определением агроландшафтная группа понимаются звенья системы земледелия, а точнее, участки земель, однородные по условиям возделывания культур или групп культур с близкими агроэкологическими требованиями.

«Адаптивная» — адаптированность системы земледелия по всему комплексу обозначенных условий.

На современном этапе развития экономических отношений в основу рационального землевладения (землепользования) должен быть положен адаптивно-ландшафтный принцип.

Современное состояние сельскохозяйственного производства предъявляет повышенные требования к обоснованию предложений по переходу отрасли к адаптивно-ландшафтной системе земледелия.

Разработанные научно-исследовательскими организациями «Системы земледелия в Краснодарском крае на 1990 г. и на период до 2000 г.» 1990 г. и методические рекомендации «Система земледелия в Краснодарском крае» 2009, 2015 гг. предлагают системы земледелия, дифференцированные для семи природно-экономических зон и девятнадцати подзон Краснодарского края — Северной, Центральной, Западной, Анапо-Таманской, Южно-Предгорной и Черноморской, которые отличаются климатическими условиями, рельефом, преобладающими почвами, видами и степенью проявления эрозионных процессов. С учетом природно-климатических особенностей конкретной зоны и подзоны традиционно разрабатывались системы земледелия, не учитывающие особенности природных ландшафтов [1].

Ориентирование в настоящее время на зональный и региональный принцип ведения сельского хозяйства не могут спо-

способствовать восстановлению в процессе сельскохозяйственного использования природных ландшафтов. Отметим, что зональные землевладельческие системы в полном объеме не учитывают ландшафтное разнообразие региона, поскольку видна необходимость в переходе к адаптивной организации территории сельскохозяйственных организаций.

Научно-исследовательскими учреждениями РФ сформулированы общие методологические подходы к формированию систем земледелия и агротехнологий, которые были апробированы в различных природно-сельскохозяйственных зонах. На основе обобщения этого опыта и материалов научных исследований разработано методическое руководство «Агрорэкологическая оценка земель, проектирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия и агротехнологий» под руководством В. И. Кирюшина, А. Л. Иванова, которые взяты за основу в наших исследованиях. Кроме того, использованы системы земледелия, разработанные для Краснодарского края в 1990, 2009, 2015 гг., система адаптивно-ландшафтного земледелия Волгоградской области, а также результаты научных исследований ГУЗа и кафедры землеустройства и земельного кадастра КубГАУ.

Стабилизирующая роль ландшафта усиливается системой земледелия и ее главным звеном — севооборотами.

Нами выполнена эколого-экономическая оценка полевых севооборотов с набором культур, обеспечивающих многоотраслевое развитие растениеводства, рекомендуемых действующими «Системами земледелия 2015 г.» для Центральной зоны. Севообороты могут быть адаптированы к природным ландшафтам по агроландшафтам.

Проектируемые по ландшафту севообороты обеспечивают в расчете на 1га пашни ежегодное производство валовой продукции стоимостью 32,3–37,0тыс. руб., чистого дохода — 11,5–12,9 тыс. руб., уровень рентабельности — 52,4–55,4%. Расчеты выполнены в фактических ценах реализации и себестоимости продукции 2017 г. При проектировании севооборотов проблемой является использование продукции многолетних трав и

эспарцета всеľскохозяйственных организациях, в которых отсутствует животноводство.

В настоящее время в научной литературе уделяется большое внимание разработке ландшафтных систем земледелия, организации угодий и севооборотов на эколого-ландшафтной основе. Ввиду отсутствия бюджетного финансирования этих работ в Краснодарском крае они не выполняются в полном объеме.

Основой развития адаптивно-ландшафтных систем земледелия являются землеустроительные проекты на эколого-ландшафтной основе. Для каждой зоны характерны присущие только ей природные ландшафты, которые в силу определенных экономических условий преобразованы в агроландшафты.

Была поставлена задача, в первую очередь уточнить границы ландшафтов Краснодарского края, разработать научно-обоснованные нормативы антропогенной нагрузки на каждый тип ландшафта.

В пределах Краснодарского края А. Я. Ачканов выделил 25 природных ландшафтов, имеющих отличие по одному или нескольким признакам учитываемых при типизации. Они распределены по четырем основным ландшафтам: ландшафты прикубанский равнины и приазовской низменности; ландшафты закубанской наклонной равнины; предгорные и горные ландшафты северных склонов кавказского хребта; ландшафты южного склона Кавказского хребта.

Такое ландшафтное районирование Краснодарского края создает основу для перевода системы земледелия на адаптивно-ландшафтную основу.

Тем не менее, исследования А. Я. Ачканова не предусматривают определение четких границ и площадей ландшафтов и земель, подверженных эрозии и эрозионно-опасных [2].

В «Почвенно-экологическом атласе Краснодарского края», составленном специалистами комитета по земельным ресурсам и землеустройству Краснодарского края, Кубанского государственного аграрного университета и КубаньНИИгипрозема в 1999 г. приведена другая классификация природных ланд-

шафтов. Специалистами выделено 27 равнинных, предгорно-холмистых и горных ландшафтов.

В качестве примера на рисунке 3 приведены пять равнинных ландшафтов.

Рисунок 3. Равнинные ландшафты



I Равнинно-западного с распаханными степями



II Равнинно-эрозийного ландшафта с распаханными степями



Эрозийный ландшафт. Основные признаки: «рысьи лапы», «мышиные норы»

III Равнинно-эрозийного ландшафта с элювиально-делювиальными отложениями, распаханными ксерофитными степями



IV Аккумулятивный равнинный ландшафт бассейна рр. Челбас и Бейсут с распаханными степями



V Аллювиально-лессовидный равнинный ландшафт с распаханными степями

В соответствии с этой классификацией и использованием ГИС-технологий, нами определены границы пяти природных ландшафтов Краснодарского края.

В границах природных ландшафтов имеют место все виды эрозии, а также переувлажненные сельскохозяйственные угодья (пашня). В границах I, II, III и V природных ландшафтов преобладает слабая и средняя ветровая эрозия, составляя 72,2–80,5% от общей площади. Сильная ветровая и слабая, средняя водная эрозия, а также очень сильная ветровая преобладают в IV-м природном ландшафте и составляют 83,7% и 8,5% от общей площади. Данный ландшафт входит в «Армавирский ветровой коридор». В V-м ландшафте наличие переувлажненной пашни обусловлено луговато-черноземными уплотненными

и слитыми почвами. Они вызывают образование западин и замкнутых понижений.

Для разрешения данной проблематики необходимо осуществление противоэрозионных агротехнических мероприятий, закладка новых и реконструкция существующих полевых полос, и выбор правильного севооборота.

Эффективность севооборота определяется не просто схемой чередования культур. Задача состоит в том, чтобы обеспечить положительный баланс органического вещества в почве, повысить ее плодородие. Проектирование и освоение севооборотов дает гарантированную возможность эффективно использовать пахотные земли. Система земледелия должна быть хорошо адаптирована к природным ландшафтам, создавать предпосылки для рационального использования земли, повышения почвенного плодородия, получения высоких и устойчивых урожаев. Этот подход поможет снизить антропогенные затраты и увеличить эффективность аграрного производства [2].

По классификации Е. Н. Тюрина, А. Я. Ачканова и др. предлагается подход к формированию оптимального агроландшафта, основанный на необходимости формирования компонентов, выполняющих функцию защиты ландшафта от деградиционных процессов. Для степных агроландшафтов в зависимости от характера данной местности, это могут быть: полевые защитные лесные насаждения (противоэрозионные и противодефляционные); водоохранные, берегозащитные и противоовражные насаждения; насаждения санитарного и рекреационного характера; микрорезерваты и ремизные участки с «биокоридорами» для охраны полезной биоты и растительных ассоциаций; ирригационная сеть.

Предлагаемая система районирования края и дифференциации структуры посевов и систем земледелия является системой нового поколения. Она отличается необходимостью учета большого числа исходных данных. Такая система реализуется с помощью специальных компьютерных программ, позволяющих найти оптимальные решения и их варианты в зависимости

от конкретных природных условий хозяйства, его материально-технического обеспечения и экономических задач хозяйства [3].

Список литературы

1. Барсукова Г. Н., Деревенец Д. К. Эколого-ландшафтный подход к организации сельскохозяйственного производства как условие решения проблемы продовольственной безопасности / Г. Н. Барсукова, Д. К. Деревенец // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 115. С. 1155–1169.

2. Деревенец Д. К. Теоретические аспекты проектирования природных ландшафтов и агро-ландшафтов в Краснодарском крае / Д. К. Деревенец // «Зеленая экономика» в агропромышленном комплексе: вызовы и перспективы развития. Материалы всероссийской научной конференции. 2018. С. 169–177.

3. Деревенец, Д. К. Основные экономические и экологические требования перехода от зональной системы земледелия к адаптивно-ландшафтной в контексте обеспечения продовольственной безопасности региона / Д. К. Деревенец // Colloquium-journal. 2018. № 9-7 (20). С. 6–10.

УДК/UDC 332.365

Задачи по увеличению площади используемых сельскохозяйственных угодий для обеспечения импортозамещения

Джабраилова Барият Сагидовна, кандидат экономических наук, старший научный сотрудник
Северо-Западный научно-исследовательский институт экономики и организации сельского хозяйства
г. Санкт-Петербург, Россия

Аннотация

Для решения задачи импортозамещения и продовольственной безопасности, увеличения объемов производства в аграрной сфере важную роль играет сохранение и воспроизводство земельных ресурсов, создание гибкой системы землевладения и землепользования

на основе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. Из-за сохраняющейся неупорядоченности земельных отношений сдерживается отдача от реализации мероприятий бюджетной поддержки со стороны государства по увеличению производства сельскохозяйственной продукции. Анализ динамики площади сельскохозяйственных угодий и посевных площадей показывает, что в регионах СЗФО до сих пор продолжается их сокращение. Поэтому необходимо продолжить работу по изъятию невостребованных земельных долей и возврату неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в хозяйственный оборот, в том числе на основе усиления муниципального земельного контроля.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, землепользование, сельскохозяйственные угодья, невостребованные земельные доли, земельный контроль.

Objectives to Increase the Area of Agricultural Land Used to Ensure Import Substitution

Dzhabrailova Bariat Sagidovna, Candidate of Economics, senior researcher
Northwestern Research Institute of Economics and Organization of Agriculture
St. Petersburg, Russia

Abstract

To solve the problem of import substitution and food security, increasing production in the agricultural sector, the preservation and reproduction of land resources, the creation of a flexible land tenure and land use system based on the development of an agricultural land market play an important role. Due to the continuing disorder in land relations, the return from the implementation of budget support measures by the state to increase agricultural production is constrained. An analysis of the dynamics of agricultural land and acreage shows that in the regions of the Northwestern Federal District their reduction is still continuing. Therefore, it is necessary to continue work on the withdrawal of unclaimed land shares and the return of unused agricultural land to economic circulation, including on the basis of strengthening municipal land control.

Key words: agricultural land, land use, agricultural land, unclaimed land shares, land control.

Несмотря на комплекс организационно-экономических мер, земельные отношения в аграрном секторе не обеспечивают эффективного использования сельскохозяйственных угодий. Организация и управление земельными ресурсами рассредоточены между уровнями власти различной иерархии и полномочий; отсутствуют сведения о правах собственности на конкретные участки сельскохозяйственных угодий и возможности оперативного расширения площади землепользования даже эффективным сельхозтоваропроизводителям [1]; сохраняются слабость земельного контроля и медленная работа по возвращению в хозяйственный оборот ранее выбывших угодий. В результате из-за неупорядоченности земельных отношений сдерживается отдача от реализации мероприятий аграрной политики государства по увеличению бюджетной поддержки производства сельскохозяйственной продукции.

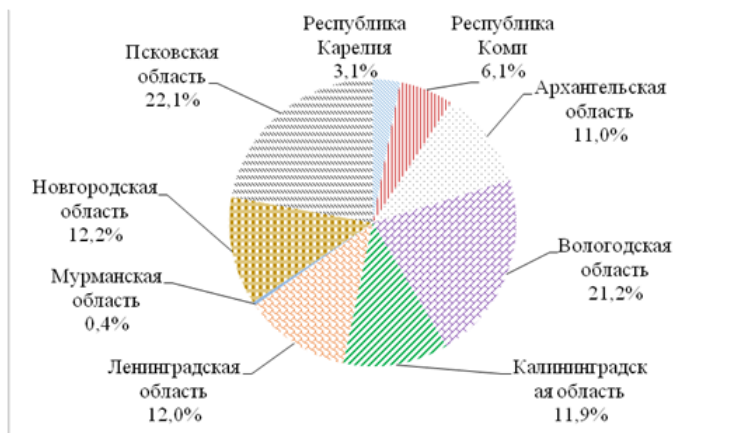
В условиях политики импортозамещения залогом успеха является ввод в оборот сельскохозяйственных земель, расширение спроса на земельные ресурсы для сельскохозяйственных целей. В то же время свыше 20 млн га сельскохозяйственных угодий страны находятся в статусе невостребованных земельных долей, при этом их сложно передать в муниципальную собственность из-за отсутствия в местных бюджетах необходимых средств на проведение кадастровых работ. Неоформленные земельные участки сельхозорганизаций ограничивают залоговые операции и не способствуют привлечению дополнительных инвестиций в производство [1, 2].

Для эффективного использования ресурсного потенциала в сельском хозяйстве необходимо сохранение площадей сельскохозяйственных угодий в обороте, повышение их плодородия, целевое использование земель в соответствии с их природно-климатическими, географическими и экологическими фактора-

ми для достижения максимального экономического эффекта с единицы площади.

По данным Росреестра, на 1 января 2018 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в СЗФО составила 31 106,1 тыс. га (доля в РФ — 8,1%), из них площадь сельхозугодий — 6827,9 тыс. га (доля в РФ — 3,1%). К субъектам СЗФО с долей сельхозугодий более 20% относятся Псковская и Вологодская области, более 10% — Новгородская, Ленинградская и Калининградская области (рис. 1).

Рисунок 1. Удельный вес регионов в общей площади сельхозугодий в СЗФО в 2017 г., % [3]



За период рыночных преобразований площадь сельскохозяйственных угодий, используемых предприятиями, организациями и гражданами, занимающимися сельскохозяйственным производством существенно уменьшилась: в РФ на 21 млн га, СЗФО — более чем на 1,5 млн га по сравнению с дореформенным 1990 годом.

Анализ динамики площади сельскохозяйственных угодий показывает, что в регионах СЗФО продолжается их сокращение (табл.1).

Таблица 1. Динамика площади сельскохозяйственных угодий по регионам СЗФО (на 1 января, тыс. га) [3]

Регионы	Сельскохозяйственные угодья					
	2013	2014	2015	2016	2017	2017 г. к 2013 г., +, -
Российская Федерация	220204	220206	222066	222040	222013	1808,6
Северо-Западный ФО	6835,4	6834,6	6830,7	6829,7	6827,9	-7,5
Республика Карелия	212,9	212,9	212,9	212,9	212,9	0
Республика Коми	417,9	418,1	418,1	418,1	418,1	0,2
Архангельская область	727,6	727,6	727,5	727,3	727,3	-0,3
Вологодская область	1448,7	1448,5	1448,5	1448,5	1448,5	-0,2
Калининградская область	810,3	809,6	809,4	809,4	809,4	-0,9
Ленинградская область	798,4	798,5	798,6	798,4	798,5	0,1
Мурманская область	27,2	27,2	27,2	27,1	25,6	-1,6
Новгородская область	830,3	830,3	830,2	830	829,9	-0,4
Псковская область	1511,1	1511,1	1511,1	1511,1	1511,1	0
г. Санкт-Петербург	25,1	25,1	21,5	21,2	20,9	-4,2

Данные Всероссийской сельскохозяйственной переписи показали, что в субъектах РФ Северо-Западного федерального округа удельный вес используемых сельскохозяйственных угодий во всех категориях хозяйств, в том числе сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах ниже общероссийского уровня на 15–20%. Так, даже в

Ленинградской области удельный вес выбывших из хозяйственного оборота земель в сельскохозяйственных организациях выше среднего уровня по РФ. Причем в семи регионах СЗФО на 1 июля 2016 года использование сельскохозяйственных угодий составляло менее 70% имеющейся их площади. Особенно выделяется Псковская область, где не используется почти 40% сельскохозяйственных угодий, что относит ее к субъектам РФ, где произошло наибольшее сокращение площади этой категории земель — около 20% от общего выбытия по СЗФО [4].

Удельный вес неиспользуемой пашни здесь составляет более 60% из имеющихся 654,9 тыс. га, несмотря на то, что регион имеет более благоприятные природно-климатические условия, даже по сравнению с Новгородской и Ленинградской областями, и значительно лучшие — в сопоставлении с субъектами РФ СЗФО, находящимися значительно севернее или даже в Арктической зоне страны (Мурманская область, часть территории Карелии и Архангельской области).

Анализ показал, что в целом по СЗФО, в сравнении с общероссийским уровнем, в землепользовании выше удельный вес сельскохозяйственных организаций и личных подсобных хозяйств населения (ЛПХ). Псковская область отличается самым высоким удельным весом площади земли хозяйств населения, самым низким — землепользованием фермерских хозяйств и пониженной долей — сельскохозяйственных организаций. При этом является достаточно высокой доля хозяйств населения с заброшенными земельными участками, удельный вес которых в площади земель ЛПХ составляет 45,7% (по СЗФО — 24,3%) [4].

Начиная с 2013 года — первого года реализации Государственной программы развития сельского хозяйства на 2013–2020 годы, площадь используемых сельскохозяйственных угодий в целом по РФ стала увеличиваться, но в СЗФО до сих пор не приостановлен процесс их сокращения. Между тем, необходимо отметить позитивную роль мероприятий Госпрограммы в увеличении площади посевов с 2014–2015 годов (табл. 2).

Таблица 2. Посевные площади сельскохозяйственных культур в РФ и регионах СЗФО (в хозяйствах всех категорий, тыс. га) [5]

Регионы	2005	2010	2013	2014	2015	2016	2016 г. к 2010 г., %
РФ	75837	75187,9	78057,1	78525	79319	79993	106,4
СЗФО	1840,5	1497,7	1398,1	1414,9	1429,6	1454,5	97,1
Республика Карелия	46,9	38,4	32,1	32,3	32,5	33,5	87,2
Республика Коми	52,7	40,5	38,5	41,1	40,7	39,4	97,3
Архангельская область	134,5	104,4	89,8	87	77	73,6	70,5
Вологодская область	541,6	451,8	395,2	376,5	372,4	372,4	82,4
Калининградская область	217,9	148,1	183,7	222,2	245,5	245,5	165,8
Ленинградская область	293,3	250,5	231,4	226,8	229,9	229,9	91,8
Мурманская область	7,8	7,1	7,3	7,3	7,7	7,7	108,5
Новгородская область	180,6	181,4	175,3	177	178,5	178,5	98,4
Псковская область	365,3	275,5	244,9	244,7	245,3	245,3	89,0

Однако по сравнению с 2010 годом рост посевных площадей отмечается лишь в двух регионах округа — Калининградской и Мурманской областях, что свидетельствует о глубине

кризисных процессов в землепользовании в предшествующие годы и не соответствии современных экономических мер задачам восстановления активного спроса на пахотные угодья.

Согласно позиции Министерства сельского хозяйства РФ, в случае ежегодного ввода 600–700 тыс. га, более 10 млн га брошенной пашни будут задействованы в сфере сельского хозяйства. К примеру, в Псковской области из 665 тыс. га. в аграрном секторе экономики используется лишь 40%.

В периоды с 2013 по 2019 годы в Калининградской области было введено более 180 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, однако 1/3 не находится в обороте. Положения закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает применение понятия не востребованной земельной доли только к землям, принадлежащим физическим лицам и предлагается распространить эту норму на земли юридических лиц. Участок, который нерационально используется, может быть по решению суда изъят и продан на торгах. При этом возвращение в производство не используемого в течение 10–15 лет земельного участка требует вложений в размере до 200 тысяч рублей на гектар [6].

В период с 2015 по 2019 годы в Ленинградской области общий объем землепользования увеличился с 211 до 220 тыс. га, используется лишь треть пашни. В Вологодской области не используются около 500 тыс. га.

На сегодняшний день более 1 000 000 га составляют сельскохозяйственные угодья: пашни, сенокосы и пастбища. В долевой собственности граждан находится половина этих площадей. Часть из них по-прежнему заброшена и не используется по назначению.

Также область входит в число 13 пилотных регионов, где пройдут комплексные кадастровые работы. По их итогам уточнят границы земельных участков, исправят реестровые ошибки, сформируют земельные участки, определят, какие не используются [7].

Поэтому одним из инструментов увеличения площадей, занятых под сельхозпроизводством, должен стать муниципаль-

ный земельный контроль. Эффективность использования сельхозугодий будет определяться результативностью действий органов местного самоуправления по оформлению и изъятию не востребуемых земельных долей и неэффективно используемых земельных участков в муниципальную собственность в судебном порядке, а затем продаже земли или сдаче в аренду желающим. Кроме того, могут значительно пополниться местные бюджеты за счет поступлений земельного налога. Муниципальные структуры управления земельными ресурсами должны иметь возможности контроля исчисления и уплаты земельного налога. Средства от его уплаты могут быть направлены на решение социально-экономических задач, улучшение плодородия почв, возвращение их в хозяйственный оборот и перераспределение сельскохозяйственных земель в пользу эффективных собственников [8].

Таким образом, процессы сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения, их деградация, нецелевое использование снижают возможности потенциального производства на этих землях, соответственно, и решение проблемы импортозамещения и продовольственной безопасности. Поэтому необходимо продолжать работу по возврату сельскохозяйственных угодий в хозяйственный оборот, в том числе при помощи инструментов государственной поддержки и расширения полномочий органов местного самоуправления в вопросах земельного контроля.

Список литературы

1. Трафимов А. Г. Земельный вопрос в развитии пригородной сельскохозяйственной организации // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2016. № 10. С. 39–43.
2. Костяев А. И., Никонова Г. Н., Трафимов А. Г. Земельный потенциал сельских территорий: перспективы развития // Экономика сельского хозяйства России. 2015. № 11. С. 24–30.
3. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2016 году. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2018. 240 с.

4. Никонова Г. Н. Структурные изменения аграрного сектора: что показали результаты Всероссийской сельскохозяйственной переписи // Сельскохозяйственные вести. 2018. № 3 (114). С. 46–49.

5. Регионы России. Социально-экономические показатели: стат. сб. / Росстат. М. 2017. 1402 с.

6. У юридических лиц смогут изъять земли сельхозназначения // Крестьянские ведомости. URL: <http://kvedomosti.ru/news/uyuridicheskix-lic-smogut-izyat-zemli-selxoznaznacheniya.html>.

7. Развитие сельского хозяйства нуждается в введении в оборот неиспользуемых земель // DairyNews.ru. URL: <http://www.dairynews.ru/news/razvitie-selskogo-khozyaystva-nuzhdaetsya-v-vveden.html>.

8. Джабраилова Б. С. Неотложные задачи государственного регулирования рыночного оборота земли в аграрном секторе в условиях Северо-Запада // Российский электронный научный журнал. 2018. № 4 (30). С. 59–68.

УДК/UDC 332.3(571.13)

Состояние и использование земель сельских территорий в Кормиловском муниципальном районе Омской области

Филичкина Татьяна Сергеевна, студентка землеустроительного факультета

Долматова Ольга Николаевна, кандидат экономических наук, доцент

Омский государственный аграрный университет им. П. А. Столыпина
г. Омск, Россия

Аннотация

Земля — важнейший ресурс производства, но в силу его происхождения и функционирования агроклиматические факторы во многом определяют свойства земли, значительно влияют на эффективность использования земель и определяют масштабы, результаты сельскохозяйственного производства. В статье проведен анализ состояния и использования земель сельских территорий на примере

Кормиловского муниципального района Омской области: по категориям, сельскохозяйственным угодьям, по хозяйствующим субъектам и формам собственности. Отслежена динамика изменения использования земель. Выполненный анализ наглядно демонстрирует положительные и отрицательные последствия использования земель на территории исследуемого района.

Ключевые слова: категория, земли сельскохозяйственного назначения, угодья, хозяйствующие субъекты.

The State and Use of Land in Rural Areas in the Kormilovskiy Municipal District, Omsk Oblast

Filichkina Tatyana Sergeyevna, student of the Faculty of Land Management

Dolmatova Olga Nikolayevna, Candidate of Economics, assistant professor

Omsk State Agrarian University
Omsk, Russia

Abstract

Land is the most important resource of production, but because of its origin and functioning, agroclimatic factors largely determine the properties of the land, significantly affect the efficiency of land use and determine the extent and results of agricultural production. The article analyzes the state and use of land in rural areas by the example of the Kormilovskiy Municipal District, Omsk Oblast: by categories, agricultural land, by economic entities and forms of ownership. Tracked changes in land use. Tracked changes in land use. The analysis clearly demonstrates the positive and negative effects of land use on the territory of the study area.

Key words: category, agricultural lands, land, businesses.

Сельские территории для социально-экономического развития страны имеют существенное значение, поскольку боль-

шую часть земель — 7 668,7 тыс. га, или 54,3% от площади Омской области — занимают земли сельскохозяйственного назначения. Вопрос повышения эффективности использования потенциала сельских территорий связан с анализом состояния и использования земель в муниципальном районе, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации. Специфика сельскохозяйственного производства конкретной территории опирается на потенциал сельских территорий, который обуславливает социально-экономическое развитие данных территорий (занятость населения, состояние и использование земель хозяйствующими субъектами, результаты сельскохозяйственного производства и др.) [1].

Цель работы — анализ состояния и использования земель сельских территорий в Кормиловском муниципальном районе Омской области.

Задачи:

- выполнить анализ распределения земель по категориям;
- изучить изменения структуры сельскохозяйственных угодий;
- проанализировать распределение земель по хозяйствующим субъектам (гражданам, организациям);
- проанализировать динамику изменения земель по формам собственности.

Объектом исследования являются земли сельских территорий Кормиловского муниципального района Омской области.

Методы исследования: монографический, метод сравнения.

Материалом для проведения анализа состояния и использования земель в Кормиловском муниципальном районе служат годовые доклады о состоянии и использовании земель в Омской области Управления Росреестра по Омской области и годовые формы отчетов о финансово-хозяйственной деятельности товаропроизводителей АПК.

Распределение земель Кормиловского муниципального района по категориям в зависимости от их целевого назначения представлены в таблице 1.

Таблица 1. Распределение земель по категориям в Кормиловском муниципальном районе Омской области [2]

Наименование категории земель [3]	Площадь, га	Удельный вес, %
Земли сельскохозяйственного назначения	156 807	82,17
Земли населенных пунктов	6 059	3,18%
Земли промышленности и иного специального назначения	1 862	0,98
Земли особо охраняемых территорий и объектов	7	0,004
Земли лесного фонда	24 621	12,90
Земли водного фонда	266	0,14
Земли запаса	1 201	0,63
Всего земель в границах сельского поселения	190 823	–

По состоянию на 1 января 2019 года общая площадь района составляет 190 823 га. На территории Кормиловского муниципального района выделено семь категорий земель (таблица 1).

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Наибольший удельный вес в структуре земель Кормиловского муниципального района приходится на сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 155 475 га, в том числе пашня — 110 577 га, сенокосы — 11 835 га, пастбища — 30 747 га, залежи — 621 га, многолетние насаждения — 1 695 га. Из несельскохозяйственных угодий лесные площади занимают 6 837 га, под водой — 616 га, под дорогами — 3 565 га, болота — 3 794 га, прочие земли — 661 га.

В структуре сельскохозяйственных угодий, на долю пашни приходится 71,12% от площади сельскохозяйственных угодий, многолетние насаждения занимают 1,09%, залежи — 0,40%, сенокосы — 7,61%, а пастбища — 19,78% от площади сельскохозяйственных угодий.

Таблица 2. Динамика структуры сельскохозяйственных угодий на территории Кормиловского муниципального района Омской области, га [3]

Сельскохозяйственные угодья	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Пашня	110 577	110 577	110 577	110 577	110 577
Залежь	621	621	621	621	621
Многолетние насаждения	1 695	1 695	1 695	1 695	1 695
Сенокосы	11 835	11 835	11 835	11 835	11 835
Пастбища	30 750	30 750	30 747	30 747	30 747
Итого в административных границах	155 478	155 478	155 475	155 475	155 475

По данным таблицы 2 видно, что структура сельскохозяйственных угодий Кормиловского муниципального района за пять лет практически и не изменилась.

Согласно Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», земли в границах административного района разрешено переводить из одной категории в другую. В соответствие со ст. 5 172-ФЗ перевод земель или земельных участков из одной категории в другую считается состоявшимся с даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории.

Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен следующим образом:

- для земель, находящихся в федеральной собственности перевод регламентирует Правительство Российской Федерации;
- для земель, находящихся в собственности субъектов РФ, а также земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности — органы муниципальной власти субъектов РФ;
- для земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения — органы местного самоуправления;
- для земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности — органы исполнительной власти субъектов РФ.

Земли Кормиловского муниципального района по состоянию на 1 января 2019 года распределены по категориям и формам собственности в следующем порядке:

В составе земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью 155 475 га используется гражданами и организациями 151 731 га, из них:

- в собственности граждан находятся 36 719 га более 24,2%;
- в собственности юридических лиц — 7 131 га, что составляет 4,7%;
- в государственной и муниципальной собственности — 24 884 га, что составляет более 16,4%, в том числе: из них предоставлено на праве пользования — 2 124 га (или 1,4%), аренды — 910 га (0,6%).

На круговой диаграмме (рисунок 1) представлены данные по хозяйствующим субъектам (гражданам), использующим землю. Наибольший удельный вес занимают граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота — 35,56% и граждане, собственники земельных участков — 22,67%; наименьший — индивидуальным предпринимателям, не образовавшим крестьянское (фермерское) хозяйство — 0,37%, садоводам и садоводческим объединениям — 2,47% и огородникам и огородническим объединениям — 0,02%. Примерно одинаковый удельный вес у

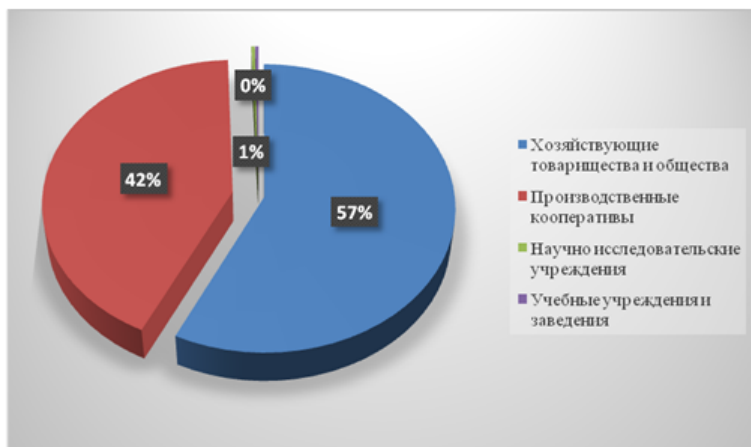
личных подсобных хозяйств — 10,22% и крестьянских (фермерских) хозяйств — 10,25%.

Рисунок 1. Распределение земель по хозяйствующим субъектам (гражданам), использующим землю в административных границах Корმიловского муниципального района на 1 января 2019 года [2]



На круговой диаграмме (рисунок 2) представлены данные по хозяйствующим субъектам (организациям), использующим землю. Наибольший удельный вес имеют хозяйственные товарищества и общества — 56,40% и производственные кооперативы — 41,66%. Наименьший — научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения — 0,03%.

Рисунок 2. Распределение земель по хозяйствующим субъектам (организациям), использующим землю в административных границах Кормиловского муниципального района на 1 января 2019 года [2]



По данным годовых отчетов Министерства сельского хозяйства и продовольствия Омской области «О результатах финансово-хозяйственной деятельности товаропроизводителей АПК Омской области» с 2014 по 2019 г. на территории Кормиловского муниципального района количество сельскохозяйственных организаций с 2014 по 2018 г. увеличилось на два и к 2018 г. составило десять единиц: ООО «РУСКОМ-Агро», СПК «Некрасовский», СПК «Нива», ООО «Мечта», ООО «Молзавод Кормиловский», ООО «Сосновское», ООО «Юрьево», ООО «Луговое», ООО «Титан», ООО «Сибирский аграрий», количество крестьянских (фермерских) хозяйств — 56, личных подсобных хозяйств — 7 136.

Наиболее крупное хозяйство исследуемого района — это «ООО РУСКОМ-Агро», которое использует земли общей площадью 30 780 га, в том числе 30 550 га пашни; наименее — ООО «Мечта», обрабатывающая земли площадью 480 га.

Динамика изменения земель по формам собственности в границах Кормиловского муниципального района, представлена в таблице 3.

Таблица 3. Динамика изменения земель по формам собственности на территории Кормиловского муниципального района Омской области, га [2]

Вид собственности	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
В собственности граждан	104 944	106 020	103 816	98 233	94 541
В собственности юридических лиц	10 483	9 414	8 945	8 204	8 123
В государственной и муниципальной собственности	75 396	75 389	78 062	84 386	88 159
Итого в административных границах	190 823	190 823	190 823	190 823	190 823

Анализ данных таблицы 3 показывает, что площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, за период с 2014 по 2018 гг. постепенно уменьшается. За счет них увеличиваются площади земель, находящиеся государственной и муниципальной собственности. В 2018 году по сравнению с 2014 годом произошло уменьшение земель, находящихся в собственности граждан на 5,5% (или на 10 403 га); земли, находящиеся в собственности юридических лиц уменьшились за аналогичный период на 1,3% (или на 2 360 га). За период 2014–2018 гг. площади земель, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, увеличились на 6,7% (или на 12 763 га).

Наибольшие площади земель сосредоточены в собственности «ООО РУСКОМ-Агро» — около 9 000 га, при этом 21 780 га хозяйство арендует у муниципалитета и собственников земельных долей, оформивших земельные участки в соответствии

с нормативно-правовыми документами; шесть организаций не оформили земельные участки в собственность.

Земля в сельскохозяйственном производстве выступает основным специфическим ресурсом, который становится определяющим при производстве конкурентоспособного сельскохозяйственного сырья для производства продукции и продуктов питания. Необходимо владеть достоверной информативностью данных о количественном и качественном составе земель. Информационной основой для анализа состояния и использования земель в Омской области служат различные отчетные материалы, доклады, статистические данные которых были проанализированы в статье.

Список литературы

1. Долматова О. Н., Рогатнев Ю. М. Анализ современной системы землепользования сельскохозяйственных организаций Кормиловского муниципального района Омской области / О. Н. Долматова, Ю. М. Рогатнев // Актуальные проблемы государственного управления земельными ресурсами Казахстана и подготовка кадров в области землеустройства и кадастра: материалы Международной науч.-практ. конф. Алматы, 2013. С. 42–46.
2. Доклад о состоянии и использовании земель в Омской области в 2018 году / Упр. федер. службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Ом. обл. Омск, 2019. 88 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 330.34

Разработка карты зон с особыми условиями использования территории линейных объектов инженерной инфраструктуры по Краснодарскому краю

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Ручкина Галина Ивановна, магистрант землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

На территории Краснодарского края расположено большое количество линейных объектов, в том числе федерального значения, являющихся объектами повышенной опасности, при нарушении правил эксплуатации которых наносится не только экономический ущерб (потеря продукта, нарушение непрерывного процесса производства), но и экологический (загрязнение окружающей среды, возникновение пожаров). Таким образом, линейные объекты требуют особой охраны и защиты, с этой целью устанавливаются зоны с особыми условиями использования территории. Согласно законодательству сведения о зонах с особыми условиями использования территорий подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости, актуальность и полнота сведений которого основа ведения успешной градостроительной деятельности и принятия обоснованных и правильных решений органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков и выдаче разрешений на строительство различных объектов капитального строительства.

Ключевые слова: зона с особыми условиями использования территории, линейный объект, инженерная инфраструктура, Единый государственный реестр недвижимости, государственный кадастровый учет.

The Development of Maps of Zones With Special Conditions of Use of the Territory of Linear Objects of Engineering Infrastructure in Krasnodar Krai

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Ruchkina Galina Ivanovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

On the territory of Krasnodar Krai there is a large number of linear objects, including federal ones, which are high-risk objects, in violation of the rules of operation of which not only economic damage is caused (loss of product, violation of the continuous process of production), but also environmental (environmental pollution, fire). Thus, linear objects require special protection and protection, for this purpose, establish zones with special conditions of use of the territory. According to the legislation, information on areas with special conditions for the use of territories shall be entered in the Unified State Register of Real Estate, the relevance and completeness of which is the basis for successful urban development and the adoption of sound and correct decisions by local authorities when granting land plots and issuing permits for the construction of various capital construction projects.

Key words: zone with special conditions of use of the territory, linear object, engineering infrastructure, Unified State Register of Real Estate, state cadastral accounting.

Краснодарский край занимает выгодное географическое положение, имеет мягкий климат, богат месторождениями нефти и газа, весьма привлекателен для проживания и инвестирования. Стремительное развитие социально-экономической сферы предопределяет потребность в улучшении инженерной инфраструктуры: размещении линейных сооружений, необходимых для инженерного обеспечения новых жилых массивов и производственных предприятий, транспортировки нефти и газа от добывающих скважин. В целях безопасной эксплуатации таких линейных объектов, а также защиты окружающей среды от загрязнений и других негативных воздействий требуется

установление зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) [1].

К такому установлению также необходимо относить особо охраняемые природные территории, а также зоны: охраняемых линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, санитарно-защитные, санитарно-охранные источников водоснабжения, подтопления и затопления, водоохранные, охраны объектов культурного наследия [2].

Земельные участки, расположенные в ЗОУИТ, как правило, у правообладателей не изымаются, однако в границах таких зон устанавливается особый режим их использования [3].

Размер охранной зоны линейного объекта зависит от вида объекта и класса его опасности. Так, в настоящее время отсутствует единый нормативно-правовой акт, согласно которому бы устанавливались охранные зоны для всех видов линейных объектов. Таким образом, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 [4], охранные зоны линий и сооружений связи установлены нормами постановления Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 [5], охранные зоны газопровода формируются согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 [6], а охранные зоны трубопроводов регулируются постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9 [7].

Решение органа исполнительной власти об установлении зоны, а также один из вышеперечисленных нормативно-правовых акта являются основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о ЗОУИТ. Обязательным приложением к решению об установлении зоны является карта (план), содержащая текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны. Таким образом, сведения о ЗОУИТ подлежат внесению в ЕГРН и отображению на публичной кадастровой карте.

При анализе территории Краснодарского края на публичной кадастровой карте было выявлено, что в ЕГРН не содержится информации о ЗОУИТ, многих расположенных на тер-

ритории края линейных объектов. Так, например, в ЕГРН отсутствуют сведения об охранных зонах крупных газопроводов Россия — Турция «Голубой поток» и Краснодарский край — Республика Крым «Кубань — Крым», магистральных водоводов Троицкого, Ейского и Таманского групповых трубопроводов, а также сведения об охранных зонах других линейных объектов. Это, в первую очередь, связано с тем, что на данный момент законодательством не определены сроки для внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ и не предусмотрены санкции для правообладателей таких объектов, за невнесение данных сведений.

Отсутствие в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, при образовании земельных участков из государственной неразграниченной собственности, приводит к несоответствию разрешенного использования участка с фактическим его нахождением в зоне с особыми условиями использования. Это может привести к нарушениям эксплуатации объекта, охранный зона которого не отражена на публичной кадастровой карте, а также к последующему сносу объектов капитального строительства, расположенных в таких зонах.

При разработке градостроительной документации необходим доступ к информации о ЗОУИТ, общедоступными источниками служат схемы территориального планирования, генеральные планы, сведения ЕГРН. Данные источники используются в совокупности, так как содержат неполную информацию о зонах с особыми условиями использования территории, дополняя друг друга [8].

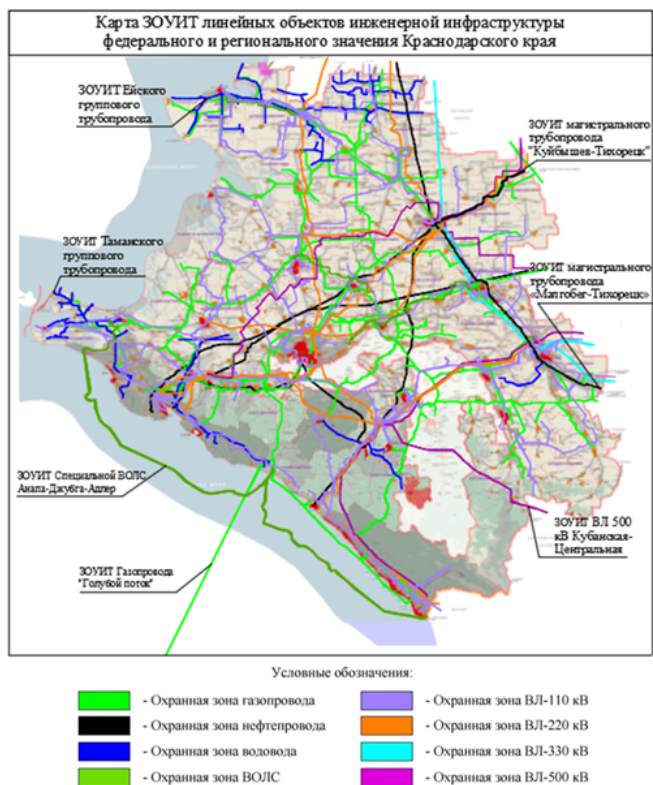
Нами разработана карта ЗОУИТ линейных объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения по Краснодарскому краю. При разработке использовались вышеперечисленные источники. Цель работы — отобразить на карте фактически имеющиеся на территории края ЗОУИТ инженерных линейных объектов. Как говорилось ранее, публичная кадастровая карта содержит сведения только о зонах с особыми условиями использования территории, прошедших государственный кадастровый учет. Среди схем имеется

карта ЗОУИТ, однако на ней отражены зоны с особыми условиями использования только природных объектов. Зоны с особыми условиями использования территории инженерных объектов на схемах отсутствуют.

Не учтенные в ЕГРН ЗОУИТ инженерных линейных объектов на разрабатываемую карту были нанесены согласно нормативно-правовым актам, регулирующим нормы установления охранных зон для различных линейных объектов, используя оси линейных объектов, взятых со схем территориального планирования и публичной кадастровой карты [9].

Ввиду того, что оси линейных объектов, отображенные на схеме территориального планирования, в отличие от осей линейных объектов на публичной кадастровой карте, могут иметь проектное (неточное) местоположение, то и положение ЗОУИТ, установленных по этим осям, также подлежит уточнению. Таким образом, создана единая карта ЗОУИТ инженерных линейных объектов Краснодарского края, при этом степень ее достоверности равна степени достоверности имеющихся на данный момент в открытом доступе сведений об инженерных линейных объектах.

Рисунок 1. Разработанная карта ЗОУИТ линейных объектов инженерной инфраструктуры по Краснодарскому краю



Во избежание градостроительных ошибок при предоставлении земельных участков и проектировании актуальные сведения обо всех ЗОУИТ должны содержаться в ЕГРН, что прямо предусмотрено ч. 2 ст.7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 [10]. Однако, заявительный характер осуществления государственного кадастрового учета препятствует успешной реализации данного пункта, поэтому, на наш взгляд, необходимо совершенствование реформирование законодательства, в части

установления сроков для внесения сведений в ЕГРН и введения санкций за невнесение данных сведений.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

3. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р. К вопросу зонирования территории Краснодарского края по основным агроэкологическим факторам, влияющим на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Тезисы докладов VII съезда Общества почвоведов им. В. В. Докучаева и Всероссийской с зарубежным участием научной конференции. Белгород, 15–22 августа 2016 г. Часть II. С. 249–251.

4. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2009. № 10. Ст. 1220.

5. Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 25. Ст. 2396.

6. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей: Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 48. Ст. 4694.

7. Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9) (с изм. от 23.11.1994) (вместе с Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Ручкина Г. И., Жуков В. Д. Процесс разработки документации по планировке территории для размещения линейных объектов

и его особенности. Современные научные исследования и разработки 2018. № 12(29). Том 2. С. 771-775.

9. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Росреестр). URL: <https://admkrain.krasnodar.ru>.

10. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

УДК/UDC 332.21

Земельная реформа в Российской Федерации и роль землеустроительной службы в ее реализации на Кубани

Жуков Виктор Дмитриевич, кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Сидоренко Максим Владимирович, старший преподаватель
кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Земельная реформа, проводимая в Российской Федерации, произвела глубокие преобразования не только в перераспределении земель и угодий, но и в социально-политическом строе государства, во всех сферах экономических отношений и жизнедеятельности граждан, привела к образованию новых политических формаций, трудовых отношений, созданию классов собственников земельных участков, образованию новых правовых норм в управлении и распределении земельных ресурсов. Прошедшие этапы реформы выявили положительные и отрицательные моменты в ее проведении, показали роль государственных структур в реализации возложенных на них задач и позволяют наметить пути по дальнейшему развитию оптимальных преобразований, как в использовании земель, так и их охране.

Ключевые слова: земельная реформа, земельный фонд, землеустроительная служба, землеустройство, землеустроительная документация, учет земель.

Land Reform in the Russian Federation and the Role of Land-building Service in Its Realization in Kuban

Zhukov Viktor Dmitriyevich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Sidorenko Maksim Vladimirovich, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The land reform carried out in the Russian Federation made profound changes not only in the redistribution of land and land, but also in the socio-political system of the state, in all spheres of economic relations and vital activity of citizens, led to the formation of new political formations, labor relations, the creation of classes of owners land, the formation of new legal norms in the management and distribution of land resources. The past stages of reform have revealed positive and negative points in its implementation, have shown the role of state structures in the implementation of the tasks assigned to them, and make it possible to outline ways for the further development of optimal transformations, both in land use and their protection.

Key words: land reform, land fund, land management service, land management, land management documentation, land accounting.

Земля, земельные отношения, земельный строй общества — это фундамент, на котором строится социально-экономический и политический строй любого государственного устройства.

Земельные реформы—это механизм, позволяющий государству мирным путем решать политические задачи, совершенствовать экономическую деятельность, проводить преобразования в социальной сфере.

Существует множество определений земельной реформы. Однако, наиболее точно и полно, на наш взгляд, сущность вопроса определена в учебнике «Научные основы землеустройства» под редакцией профессора В.П. Троицкого, где сказано:

«Земельная реформа — это законодательно оформленное радикальное переустройство земельного строя и земельных отношений, связанное с преобразованием формы собственности на землю, передачей земель от одних собственников и пользователей другим соответствующим изменениям форм территориального устройства в стране».

В Российской Федерации земельная реформа началась в 1990 году с принятия Верховным Советом Закона «О земельной реформе» и правительственного постановления об утверждении республиканской программы ее проведения [6].

Программой было определено, что в ходе земельной реформы необходимо решить такие основные задачи, как:

- ликвидация монополии государственной собственности на землю;
- реализация прав каждого гражданина на получение земли;
- переход к земельным отношениям различного типа;
- перенос центра тяжести управления земельными ресурсами на местные органы власти (децентрализация);
- обеспечение свободного развития всех разрешенных законом форм землевладения и землепользования;
- обеспечение важнейших приоритетов в области охраны окружающей среды [7].

Истекает третье десятилетие после начала земельной реформы.

Сегодня можно оценить не только ее результаты, но и выявив недостатки в проведении, наметить пути совершенствования для движения вперед.

В качестве объекта исследования выбран земельный фонд одного из уникальных субъектов Российской Федерации — Краснодарского края.

Край во многом имеет свою историю заселения и формирования землепользования и землевладения, что, несомненно, наложило свой отпечаток на проведение современной земельной реформы.

В процессе исследования были использованы следующие материалы:

- нормативно-правовая документация и научно-методическая литература по теме исследования;
- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- характеристика природно-экономических условий Краснодарского края.

Рассматривая земельную реформу, как таковую, на территории Краснодарского края необходимо учитывать ряд специфических особенностей, характерных для региона [8].

Эти особенности определяются природными, экономическими, историческими и экологическими факторами, а так же приграничным расположением территории края в Российской Федерации.

Результаты земельной реформы в крае за истекший период времени можно охарактеризовать следующими показателями.

Произошли значительные изменения в структуре земельного фонда (см. таблицу 1)

Таблица 1. Наличие земель и распределение по категориям и периодам проведения земельной реформы (тыс. га)

Категории земельного фонда	1993 г.	2000 г.	2010 г.	2017 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	4 798,2	4 793,5	4751,8	4 715
Земли населенных пунктов	615,5	596,0	592,2	627,5
Земли промышленности	233,3	230,8	143,6	148,7
Земли особо охраняемых территорий и объектов	364,6	371,6	378,5	378,8
Земли лесного фонда	1 192,5	1 195,8	1 212,1	1 211,2
Земли водного фонда	83,1	117,3	324,9	324,6
Земли запаса	259,2	243,5	145,4	142,7
Итого	7 548,5	7 548,5	7 548,5	7 548,5

Показатели таблицы 1 наглядно свидетельствуют не только об изменениях в структуре земельного фонда, но и о перераспределении земель между категориями земельного фонда.

Однако изменения в структуре земельного фонда не являются механическим действием. Этот процесс неразрывно связан с распределением земель по конкретным землепользователям, землевладельцам, арендаторам и наполнением его правовым содержанием.

Распределение по периодам земельной реформы по группам землепользователей, землевладельцев наглядно можно представить из следующих показателей [11–14].

Так, если в 1990 г. все земли края (100%) находились в государственной собственности — 8 327,7 тыс. га, (с учетом Республики Адыгея), то в 1995 г. (95,4%) — 7 198 тыс. га, в 2000 г. (53%) — 4 000,2 тыс. га, в 2005 г. (53%) — 4007,6 тыс. га, в 2010 г. (52,7%) — 3 979,5 тыс. га, в 2017 г. (52,7%) — 3 980,9 тыс. га.

Государство в крае, оставаясь по существу крупным землевладельцем — 52,7% от общей площади, в то же время способствует созданию и развитию новых форм хозяйствования.

Наглядным показателем этого процесса явилась организация такой формы хозяйствования как крестьянские (фермерские) хозяйства [4].

За годы земельной реформы их количество к настоящему моменту достигло 13 907 ед. на площади 807,9 тыс. га, при среднем размере одного КФК — 56,8 га.

В ходе проведения земельной реформы в крае на основе федеральных законов и нормативных актов сформировалась собственная база норм и законов, учитывающая специфику и особенности Краснодарского края. Среди них важнейшим является краевой закон «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае». Закон был принят Законодательным собранием Краснодарского края 23 октября 2002 г. и служит основой для других законов и иных нормативных правовых актов Краснодарского края, содержащих нормы земельного права.

Важнейшим аспектом, сопровождающим земельную реформу, является землеустроительное обеспечение всех ее мероприятий. Именно на это и был направлен федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», претерпевший в дальнейшем значительные изменения.

Осуществление мероприятий по землеустроительному обеспечению оборота земель сельскохозяйственного назначения, в настоящее время регулирует ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3].

В развитие указанных выше законов, в крае за годы земельной реформы принято свыше ста нормативных актов, регулирующих земельные отношения.

Помимо норм права и законов в системе регулирования земельных отношений важное место занимает техническая сторона процесса в виде предприятий, организаций, инженерно-технических работников, работающих над составлением конкретных проектов, схем, предложений.

Объемы землеустроительных работ в крае и сжатые сроки их выполнения обусловили создание в составе районных комитетов по земельным ресурсам и землеустройству в 1994 г. 47 хозрасчетных групп, которые просуществовали до 2001 г. Именно на их базе и были созданы дочерние предприятия института КубаньНИИгипрозем со штатной численностью 1800 чел. В дальнейшем они были преобразованы в «Земельные центры» с головной организацией ГУП КК «Кубанский НИиПИ земельный центр».

Однако ведущее место на рынке землеустроительных услуг того времени занимал институт «КубаньНИИгипрозем» объединения «РосНИИземпроекта».

В 2003 г. институт был реорганизован, в форме присоединения к ФГУП «Госземкадастрсъемка» — ВИСХАГИ, в результате чего и был создан Южный филиал, вобравший в себя не только собственно институт «КубаньНИИгипрозем», но и Южно-Российский институт мониторинга и экосистем, а также дочернее предприятие ВИСХАГИ — «Севкавказсъемка».

В процессе выполнения задач земельной реформы участвовали также ООО «Гей-НИИ» и проектно-изыскательская экспедиция Всероссийского института горного садоводства и цветоводства (г. Сочи).

В настоящее время на территории края сформировано значительное количество частных предпринимателей и частных предприятий с участием кадастровых инженеров, объединенных в саморегулируемые организации, занимающихся в основном кадастровыми работами.

Потребность в кадровом составе всех предприятий и организаций, работающих на рынке земельно-кадастровых услуг в крае, удовлетворяется полностью за счет Кубанского государственного аграрного университета имени И. Т. Трубилина, Кубанского государственного технологического университета, Пашковского сельскохозяйственного колледжа, Краснодарского архитектурно-строительного колледжа.

За годы земельной реформы для обеспечения мероприятий по ее наполнению была разработана необходимая проект-

ная документация. Наибольшую значимость и до настоящего времени имеют «Схемы перераспределения земель» в разрезе каждого административного района. Данной документацией была определена среднерайонная доля сельскохозяйственных угодий, дающая возможность по каждому хозяйству (колхозу, совхозу) сформировать территорию земель коллективно-долевой собственности, а также фонда перераспределения земель [16, 17].

Была также разработана и внедрена автоматизированная информационная кадастровая система «Земля» по 35 районам края, разработаны карты по установлению ограничений и обременений при использовании земель по районам края, выполнены работы по установлению границ территорий с особым природоохранным режимом на площади в 120 тыс. га, составлен почвенно-экологический атлас края, разработаны проекты внутривладельческого землеустройства с эколого-ландшафтной организацией территории по 30 хозяйствам края, где были намечены мероприятия по совершенствованию систем земледелия и организационно производственной структуры сельскохозяйственных предприятий [9]. Были завершены крупномасштабные работы по инвентаризации неиспользуемых земель по 29 районам края.

Позже, начиная с 2006 года, на территории края внедрена федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)» утвержденная Постановлением правительства РФ от 13.09.2005 г. №560, получившая дальнейшее развитие на основании подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)» [10].

В середине 90-х годов по заказу Роскомзема был разработан «Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель».

Подводя итоги наиболее значимых результатов земельной реформы за истекший период нельзя не отметить таких фактов, как создание традиции празднования «Дня землеустроительной службы Кубани». Впервые торжества по этому поводу в честь 150-летия состоялись 27 января 1998 года.

В декабре 1997 года было учреждено почетное звание «Заслуженный землеустроитель Кубани». По состоянию на 01.01.2018г. этого почетного звания удостоены 82 работника землеустроительной службы, преподавателей учебных учреждений и сотрудников административных органов власти Кубани, внесших значительный вклад в осуществление земельной реформы.

Кроме этих этапов проведения реформы следует отметить исторический момент—восстановление в районе станицы Воронежской Усть-Лабинского района первого межевого столба, обозначавшего линию разграничения земель между Черноморским казачьим войском и Кавказским наместничеством. Межевой столб был установлен в 1795 году, а восстановлен в 2010 году.

Перечисленные выше показатели являются символами роли и значимости землеустройства, его достойному месту в системе земельных отношений Краснодарского края.

Тем не менее, земельная реформа на Кубани, как и в целом по России, продолжается до настоящего времени.

Анализируя ее результаты необходимо отметить недостатки и упущения в ходе ее проведения. Они в основном типичны и имеют место в большинстве субъектов Российской Федерации.

Так, в результате различного рода реорганизаций исчез и отсутствует государственный орган по управлению земельным фондом России. Практически государство не располагает достоверными учетными сведениями о количественном и качественном состоянии земель [15].

Исчезла полноценная система проектно-изыскательских предприятий и организаций в сфере землеустройства.

Не проводятся работы по определению перспектив использования земель в крае на 20-30 летний период.

Не выполняются работы по почвенному, геоботаническому обследованию.

Крайне необходимы работы по обновлению и корректировке планово-картографического материала на землях сельскохозяйственного использования.

За период проведения земельной реформы в крае прекратили разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства — основы рационального, эффективного использования и охраны земель.

В крайне малых объемах выполняются работы по разработке рабочих проектов освоения новых земель, улучшению и рекультивации земель.

Для дальнейшего совершенствования системы регулирования земельных отношений в крае одним из первоочередных мероприятий должна стать сплошная инвентаризация земель, и прежде всего, земель сельскохозяйственного назначения с обязательным учетом сельскохозяйственных угодий в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Росреестра.

Кроме того, целесообразно администрации и Минсельхозу Краснодарского края с привлечением научного и производственного потенциала края до конца 2019 года разработать долгосрочную краевую программу по внедрению, по примеру Ставропольского края и Белгородской области, на территории края паспорта почв земельных участков и принципов биологической системы земледелия, основной целью которой будет являться обеспечение устойчивого сельскохозяйственного производства в условиях глобальных изменений климата, сохранение и приумножение плодородия почв, снижение негативного влияния экономических и природных рисков, перехода сельхозтоваропроизводителей, независимо от форм собственности и видов пользования на землю, на дифференцированные севообороты.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/

4. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федер. закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_42662/

5. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

6. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30/

7. О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР указ президента РФ от 27.12.1991 г. № 323 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_206/

8. Барсукова Г. Н. Земельные отношения: исторический опыт и современные проблемы : монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. М. Радчевский. — Краснодар : КубГАУ, 2013. — 200 с.

9. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р. К вопросу зонирования территории Краснодарского края по основным агроэкологическим факторам, влияющим на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения. Почвоведение — продовольственной и экологической безопасности страны Тезисы докладов VII Съезда почвоведов им. В.В. Докучаева и Всероссийской с международным участием научной конференции. 2016. — С. 249-251.

10. Радчевский Н. М. Автоматизированные системы в государственном кадастре недвижимости: учеб.-метод. пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, А. В. Хлевная. — Краснодар: КубГАУ, 2015. — 191 с.

11. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Форма отчетности № 22-1 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности». [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://rosreestr.ru>

12. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Форма отчетности № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям». [Электронный ресурс]. — Режим доступа :<http://rosreestr.ru>

13. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Форма отчетности №22-3 (организации) «Сведения о формах собственности земель, используемых предприятиями, организациями, хозяйствами, обществами, занимающимися производством сельскохозяйственной: продукции». [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://rosreestr.ru>

14. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Форма отчетности № 22-4 (организации) «Сведения о наличии земель у предприятий, организаций, хозяйств, обществ, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции». [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://rosreestr.ru>

15. Харитонов А. А. Земельная реформа в России. Анализ состояния и перспективы / А. А. Харитонов, М. А. Жукова // Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования: матер. междунар. научн.-практ. конф. / Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I. — Воронеж, 2016. — С. 266-274.

16. Шеуджен З. Р. Теоретические аспекты информационной основы природно-сельскохозяйственного районирования Краснодарского края. Научные достижения и открытия современной молодежи сборник статей победителей международной научно-практической конференции: в 2 частях. 2017. — С. 56-58

17. Юрченко К. А. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Агропродовольственная политика России. — 2016. — № 8 (56). — С. 33-37.

УДК/UDC 332.72

Анализ рынка земельных участков в г. Краснодаре

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье дано определение рынка земельных участков. Проведен анализ рынка земельных участков индивидуального жилищного строительства в городе Краснодаре. Проанализированы значения цен предложений на земельные участки в зависимости от района города. Показаны наименьшие и наибольшие значения цен предложений на земельные участки в различных районах города. Выявлено, что спрос на рынке земли под индивидуальное жилищное строительство повышен там, где наблюдается стабильно высокий спрос на жилье. В целом по городу было определено минимальное и максимальное значение цены предложений продажи земельных участков. В результате проведенного нами исследования была установлена средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре на сегодняшний день. Также была определена средняя цена земельного участка и средняя стоимость одного квадратного метра земли под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре за последние пять лет.

Ключевые слова: анализ, рынок, спрос, предложение, цена, земельный участок, продажа, индивидуальное жилищное строительство.

Market Analysis of Land Plots in Krasnodar

Zaytseva Yanina Viktorovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article defines the land market. The analysis of the land market for individual housing construction in the city of Krasnodar. The values of offers for land plots depending on the area of the city were analyzed. The smallest and largest values of offers for land plots in various districts of the city are shown. It is revealed that the demand in the land market for individual housing construction is increased where there is a

consistently high demand for housing. In general, the city has determined the minimum and maximum value of the price proposals for the sale of land. As a result of our research, the average price of a land plot for individual housing construction in the city of Krasnodar today has been established. Also, the average price of a land plot and the average cost of one square meter of land for individual housing construction in the city of Krasnodar over the past five years was determined.

Key words: analysis, market, demand, supply, price, land, sale, individual housing construction.

На сегодняшний день земельные участки, кроме ограниченных в обороте земельных ресурсов, выступают в качестве объектов гражданского оборота. Правовые отношения, в которых земельные участки выступают в качестве предмета сделки, регулируются гражданским законодательством [1], с учетом положений земельного, экологического и лесного законодательства, что указывает на основания говорить о рынке земли [2].

Рынок земельных участков представляет собой сферу формирования как предложения, так и спроса на земельные ресурсы, соотношение которых является немаловажной характеристикой рынка земли.

В результате большой площади РФ, регионы нашей страны отличаются природно-климатическими условиями, уровнем экономического развития, социальной и транспортной инфраструктуры. Как следствие это порождает разнородность рынка земли. Среди основных факторов, способствующих увеличению локальных рынков земельных участков, выступает аграрный и строительный сектор экономики. При прочих равных условиях, строительная деятельность приносит большую экономическую выгоду региону в целом и рынку земли в частности. Таким образом, очевидным является тот факт, что спрос на рынок земли больше в регионе со стабильно высоким спросом на жилые помещения. Как правило, это наблюдается в крупных городах. При этом, пригородные территории более привлекательны для инвестиций в загородное строительство. Наиболее

наглядная иллюстрация - Краснодарский край, а в частности город Краснодар [3].

Нами был проанализирован рынок земель индивидуального жилищного строительства в городе Краснодаре в зависимости от расположения по состоянию на 01.03.2019 года (Таблица 1).

Как видно из представленных данных, наименьшие значения цен предложений зафиксированы в поселке Знаменский — 1,550 млн руб., а также в станице Елизаветинской — 1,875 млн руб. Наибольшие значения цен отмечены в районах Горгаза — 9,050 млн руб. и в районе ККБ — 9,500 млн руб.

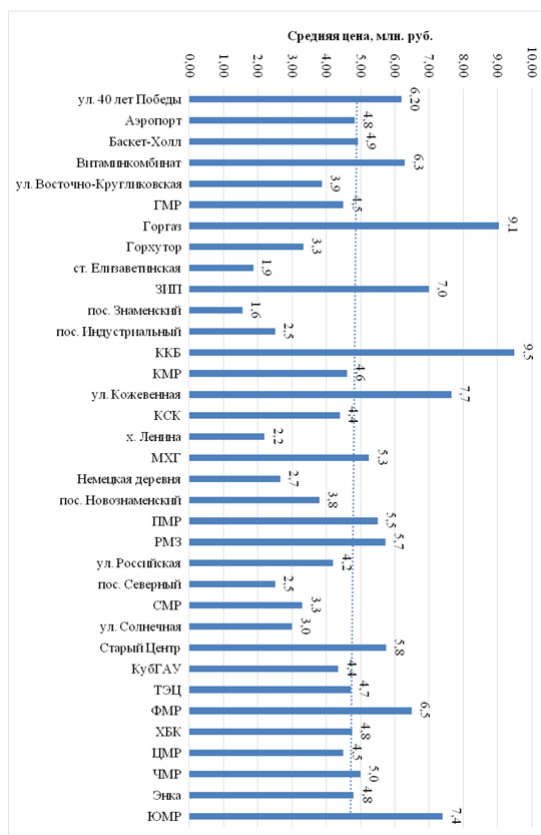
Таблица 1. Средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре по состоянию на 01.03.2019

Район города	Средняя цена, млн руб.	Средняя площадь, кв. м	Средняя стоимость одного квадратного метра, тыс. руб.
ул. 40 лет Победы	6,200	600	10,33
Аэропорт	4,825	600	8,04
Баскет-Холл	4,925	1000	4,93
Витаминкомбинат	6,300	800	7,88
ул. Восточно-Кругликовская	3,875	600	6,46
ГМР	4,500	500	9,00
Горгаз	9,050	600	15,08
Горхутор	3,325	900	3,69
ст. Елизаветинская	1,875	700	2,68
ЗИП	7,000	700	10,0
пос. Знаменский	1,550	500	3,10
пос. Индустриальный	2,500	1 000	2,50
ККБ	9,500	800	11,88
КМР	4,600	800	5,75
ул. Кожевенная	7,650	600	12,75

КСК	4,400	700	6,29
х. Ленина	2,200	600	3,67
МХГ	5,250	600	8,75
Немецкая деревня	2,650	800	3,31
пос. Новознаменский	3,800	1 000	3,80
ПМР	5,500	700	7,86
РМЗ	5,725	500	11,45
ул. Российская	4,200	500	8,40
пос. Северный	2,500	500	5,00
КубГАУ	3,300	800	4,13
ул. Солнечная	3,000	1 000	3,00
Старый Центр	5,750	300	19,17
СХИ	4,350	600	7,25
ТЭЦ	4,710	900	5,23
ФМР	6,500	500	13,00
ХБК	4,750	500	9,50
ЦМР	4,500	300	15,00
ЧМР	5,000	400	12,50
Энка	4,800	900	5,33
ЮМР	7,400	600	12,33

Схематично средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре по состоянию на 01.03.2019 года представлена на рисунке 1.

Рисунок 1. Средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в г. Краснодаре по состоянию на 01.03.2019



Далее мы проанализировали цены по рынку предложений с земельными участками индивидуального жилищного строительства по городу Краснодару за пять последних лет (табл. 2). Пришли к выводу, что цены с 2015 года по 2019 значительно поменялись, причем в меньшую сторону [4]. На наш взгляд, повлияла на это экономика нашей страны, а именно инфляция. У людей нет финансовой возможности на покупку недвижимо-

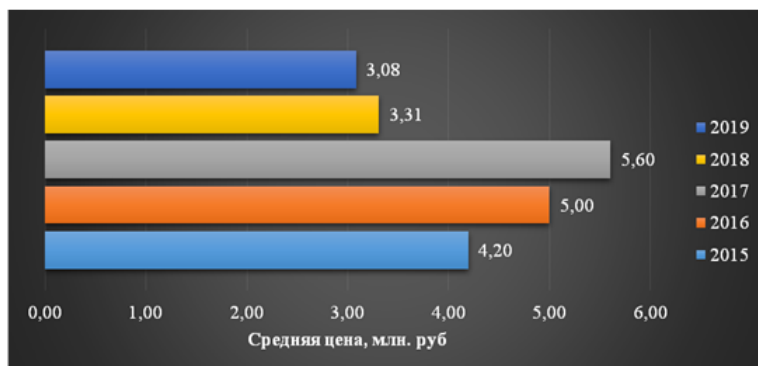
сти, соответственно рынок земельных участков стоит на месте, как нам известно, спрос диктует предложение.

Таблица 2. Средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре за последние пять лет

Год	Средняя цена, млн руб.
	Назначение
	Индивидуальное жилищное строительство
2015	4,195
2016	5,001
2017	5,604
2018	3,308
2019	3,083

Средняя цена земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в г. Краснодаре за последние пять лет показана на рисунке 2.

Рисунок 2. Средняя цена земельного участка в г. Краснодаре за последние пять лет



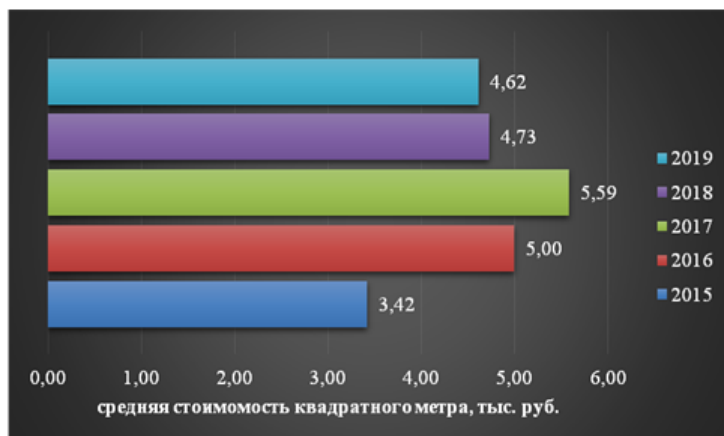
Также в нашем исследовании была определена средняя стоимость одного квадратного метра земли под индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодаре за последние пять лет (табл. 3).

Таблица 3. Средняя стоимость одного квадратного метра земли под индивидуальное жилищное строительство в г. Краснодаре за последние пять лет

Год	Средняя стоимость квадратного метра, тыс. руб.
	Назначение
	Индивидуальное жилищное строительство
2015	3,423
2016	4,997
2017	5,587
2018	4,727
2019	4,619

Схематично средняя стоимость одного квадратного метра земли под индивидуальное жилищное строительство в Краснодаре за последние пять лет представлена на рисунке 3.

Рисунок 3. Средняя стоимость одного квадратного метра земли под индивидуальное жилищное строительство в г. Краснодаре за последние пять лет



Таким образом, в целом по городу максимум среднего значения цены предложений продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство одного квадратного метра за последние пять лет достиг в 2017 году [5].

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Зайцева Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. М.: Журнал, 2017. С. 345–347.
3. Радчевский Н. М., Жуков В. Д., Деревенец Д. К. Планирование использования земель муниципального образования: учебно-методическое пособие / Н. М. Радчевский, В. Д. Жуков, Д. К. Деревенец / Краснодар, 2017. 109 с.
4. Зайцева, Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. М.: Журнал, 2018. С. 753–757.
5. Цены на земельный участок в Краснодаре // URL: <https://regionalrealty.ru/krasnodar/stats/plots/>.

УДК/UDC 34.096+34.03+332.77

Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Зеленская Наталья Владимировна, магистрант юридического факультета

Шер Марина Леонидовна (научный руководитель), кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики

Российский государственный университет правосудия
(Северо-Кавказский филиал)
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье авторами были раскрыты и проанализированы основные изменения, содержащиеся в ФЗ № 218 от 13 июня 2015 года «О государственной регистрации недвижимости». На наш взгляд данные изменения направлены на улучшение системы учета недвижимого имущества на территории Российской Федерации, но имеют ряд определенных моментов, на которые необходимо обращать внимание. В статье была актуализирована проблема защиты информации, хранящейся в системе Единого государственного реестра недвижимости. Также авторы рассмотрели вопросы государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и затронули существующие проблемы регистрационной системы. Кроме прочего, материал статьи содержит тезисы, служащие причинами для повышенного внимания к вопросу переработке существующей системы государственной регистрации недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственная регистрация недвижимого имущества, Единый государственный реестр недвижимости; защита информации, актуальность и достоверность информации, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Problems of State Registration of Rights to Real Estate

Zelenskaya Natalya Vladimirovna, student in the master's programme of the Faculty of Law

Sher Marina Leonidovna (research advisor), Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Economics

Russian Academy of Justice (North Caucasian Branch)
Krasnodar, Russia

Abstract

In this article authors disclosed and analyzed the main changes contained in the Federal Law No. 218 dated June 13, 2015 On State Registration of Real Estate. In our opinion, these changes are aimed at improving the Russian territorial real estate accounting system, but have a number of specific points that need to be paid attention to. The

article addresses the informational protection and security, stored in the Unified State Register of Real Estate. The authors also considered issues real estate rights of state registration and raised the existing registration system problems. Among other things, the article contains abstracts that serve as reasons for increased attention to the issue of processing the existing system of real estate state registration.

Key words: real estate; state registration of real estate, Unified State Register of Real Estate, protection of information, the relevance and accuracy of the information; Federal Law On State Registration of Real Estate.

В настоящее время рынок недвижимости представляет собой непосредственно взаимосвязанную и четко определенную систему рыночных механизмов. Данные механизмы способствуют и обеспечивают: создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости, не зависимо от их типа и принадлежности к жилому или коммерческому рынку недвижимости. На сегодняшний день рынок недвижимости в целом является существенной долей в экономике нашей страны.

Ежедневно, на территории Российской Федерации, большое количество объектов недвижимости проходят процедуру государственной регистрации. «Особый характер предмета сделок с недвижимостью требует признания и подтверждения государством прав их участников» [1].

Тем самым актуальность выбранной нами темы обозначена сразу несколькими объективными причинами:

1. Одной из главных и явно прослеживающихся причин, является ежедневный рост рынка недвижимости, а также увеличение его процентной доли в общей составляющей внутренней экономики.
2. В связи с тем, что ежедневно с процедурой государственной регистрации объектов недвижимости сталкивается огромное количество как физических, так и юридических лиц, данная процедура имеет постоянную необходимость ее совершенствования.

3. Из заявленной нами выше проблемы совершенствования процедуры регистрации, вытекает еще одна, достаточно важная, на наш взгляд, проблема современности. Это проблема защиты персональной информации, содержащейся и хранящейся в информационной базе системы «Единый государственный реестр недвижимости», а также проблема необходимости обеспечения безопасности субъектов сделок с недвижимостью.
4. Очень остро стоит вопрос об актуализации и достоверности сведений, которые занесены в информационной базе системы «Единый государственный реестр недвижимости», а также об ответственности государственного регистратора прав за недобросовестное или халатное исполнение им своих должностных обязанностей, а именно «... за несоответствие сведений внесенных им в Единый государственный реестр недвижимости, представленный на государственный учет (или) государственную регистрацию прав документам, сведениям, за исключением сведений, внесенных в Единый государственный кадастр из других государственных информационных ресурсов» [2].

На протяжении длительного времени на государственном уровне поднимаются и обсуждаются проблемы, связанные с процедурой государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ на момент его введения стал попыткой решения некоторых образовавшихся в данной области проблем. Однако, после введения данного закона и его реального соблюдения, множество установленных ранее проблем, все также остались не решенными.

- При государственной регистрации фиксируется наличие:
- недвижимости как таковой с указанием типа объекта и его назначения;
 - права в отношении вещи и наличие обременений.

Положительные результаты, обусловленные введением данного закона, безусловно имеются. Одним из главных плю-

сов указанного ФЗ, является создание электронной федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости.

Следствием введения и работы ЕГРН стали:

- 1) сокращение срока кадастрового учета и регистрации прав;
- 2) появление между государственными органами электронного обмена информацией;
- 3) появление и законное закрепление экстерриториальности на территории РФ и ее субъектов.

Все это, в значительной степени, упрощает процесс регистрации объектов недвижимости, сокращает количество затраченного времени и средств, непосредственно участвующих в деле лиц, а также способствует сокращению процессуальных сроков.

Тем не менее, несмотря на множество плюсов, обусловленных введением в законную силу и соблюдением данного закона, минусы также, безусловно, присутствуют.

Одним из главных, на наш взгляд, является установленная законом, форма выписки сведений из федеральной государственной информационной службы Единого государственного реестра недвижимости. На сегодняшний день все выписки из Единого государственного реестра недвижимости имеют электронную форму. Некоторые могут сказать, что электронная форма выписки, в условиях нашего информационного общества не может являться минусом, а совсем наоборот, значительным плюсом данного нововведения. Однако, давайте не будем забывать о том, информация, на сегодняшний день, является очень важным нематериальным ресурсом. Степень ее достоверности и своевременности очень важны, особенно в данной сфере. Так как, ошибочно и недобросовестно введенные государственным регистратором данные, могут повлечь за собой отрицательные правовые последствия, выражающиеся, первоначально, в препятствии регистрации того или иного объекта недвижимости, а так же иных правовых последствий, примерами которых могут являться: признания сделок с объектами недвижимости недей-

ствительными и расторжение договоров или иные правовые последствия. Кроме того, «формат выписки упрощает мошеннические схемы с недвижимым имуществом, поскольку, если свидетельство о праве собственности выдавалась на государственном бланке, то выписка выдается на обычной бумаге» [3].

На сегодняшний день ЕГРН — не полный источник сведений, поскольку ЕГРП и государственный кадастр недвижимости объединяется вручную. Для производства оптимизации трех реестров необходимо достаточно времени и человеческого трудового ресурса, особенно в части сведений о границах объектов» [4].

В Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ законодатель в п. 11 ст. 7 установил, что защита сведений, хранящихся в системе «Единый государственный реестр недвижимости» осуществляется оператором в соответствии с законодательством РФ. Ссылки на законодательство, регулирующее данное правоотношение, нет. Вследствие этого появляется острая необходимость на законодательном уровне урегулировать и закрепить процедуру защиты информации, содержащейся в Федеральной государственной системе «Единый государственный реестр недвижимости», посредством применения дополнительного нормативно-правового акта, либо усовершенствования действующего Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Также, говоря об информации, не стоит забывать о быстро развивающихся информационных технологиях, которые, к сожалению, носят как положительный, так и отрицательный характер. Ежедневно фиксируется огромное количество хакерских атак на информационные системы государственных служб, последствиями которых может стать взлом системы, ее ликвидация или искажение, хранящейся в этой системе информации. То есть с введением электронного реестра необходимо увеличить меры информационной безопасности, чтобы исключить злоупотребление и мошенничество с недвижимым имуществом, посредством изменения информации в базе данных [5].

Отсутствие ранее установленной формы выдачи документов на бланке Государственного образца, увеличивает процент мошеннических действий с недвижимым имуществом. А электронная форма выписки из ЕГРН, позволяет хакерам достаточно оперативно изменить содержащиеся в системе сведения и внести недостоверную и несоответствующую действительности информацию.

Проанализировав достаточное количество источников и обзоров правоприменительной практики мы пришли к выводу, что в связи со сложностью и обширностью законодательства в сфере Государственной регистрации недвижимого имущества, все еще имеется необходимость в его детальном изучении, выявлении новых, образующихся в процессе применения законодательства проблем. Ситуация усугубляется и тем, что устранение большинства ранее выявленных проблем, связанных с наличием пробелов в законодательстве в сфере Государственной регистрации недвижимого имущества на уровне нормативно-правовых актов в должной мере не реализовано.

Список литературы

1. Пустовалова Е. А. Основные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Бизнес в законе. 2011. № 5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-problemy-gosudarstvennoy-registratsii-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo> (дата обращения: 23.03.2019).
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I).
3. Ионова А. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. 2018. № 49. С. 127–129. URL: <https://moluch.ru/archive/235/54678/>.
4. Эскиндарова З. М. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации права на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства // Молодой ученый. 2018. № 20. С. 349–352. URL: <https://moluch.ru/archive/206/50413/>.

5. Киреева О. А. Основные изменения в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Научный альманах. 2017. № 4-1 (30).

6. Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>.

7. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 631.6.02:631.422

Деградация почв в Краснодарском крае

Иванов Антон Сергеевич, студент землеустроительного факультета

Качан Анна Дмитриевна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье представлены проблемы снижения плодородия почв при различных процессах деградации. В Краснодарском крае почвы отличаются высоким уровнем плодородия, они представлены черноземами и темно-серыми лесными почвами. В работе представлена карта земельного фонда Краснодарского края. Отмечено, что на состояние почвенного покрова в Краснодарском крае оказывают влияние такие факторы как эрозионные процессы, глубина залегания

грунтовых вод, уровень почвенного плодородия. Предоставлены актуальные методы защиты почвы от деградационных процессов, которые вызваны эрозией почв. Рассмотрены новые способы защиты почв, которые можно использовать в северных районах Краснодарского края, где температура намного ниже, чем в центральном и южном районах края.

Ключевые слова: почвы, плодородие, эрозия, сельскохозяйственные культуры, дегумификация, засоление.

Soil Degradation in Krasnodar Krai

Ivanov Anton Sergeyevich, student of the Faculty of Land Management

Kachan Anna Dmitriyevna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article presents the problems of reducing soil fertility during various degradation processes. In Krasnodar Krai, soils are distinguished by a high level of fertility; they are represented by chernozem and dark gray forest soils. The paper presents a map of the land fund of the Krasnodar Territory. It is noted that the state of the soil cover in the Krasnodar Territory is influenced by such factors as erosion processes, the depth of groundwater, the level of soil fertility. Provided current methods to protect the soil from degradation processes that are caused by soil erosion. New ways of protecting the soil, which can be used in the northern regions of the Krasnodar Territory, where the temperature is much lower than in the central and southern regions of the region, are considered.

Key words: soils, fertility, erosion, crops, dehumification, salinization.

В настоящее время на территории Краснодарского края отмечается более 300 тыс. га нарушенных земель. К таким землям в большей степени относят земли, на которых расположены

сельскохозяйственные предприятия, предприятия промышленности и железные дороги (рис. 1) [1].

Рисунок 1. Карта нарушенных земель Краснодарского края



Почвы Краснодарского края в настоящий момент обогащены гумусовым слоем за счет активного роста травянистого покрова. Такие черноземные и темно-серые лесные почвы с богатым гумусовым горизонтом покрывают большую часть площади Краснодарского края [2].

К проблемам, оказывающим большое влияние на деградацию почв, относят дегумификацию, ветровую эрозию, водную эрозию, разрушение структуры почвы, заболачивание и засоление, а также воздействие оросительных вод при фильтрации [3].

Дегумификация представляет собой процесс снижения количества гумуса в почвенном профиле. За последние 25 лет на территории Краснодарского края содержание гумуса в почвенном профиле сократилось на 20% [2].

Почвы Краснодарского края подвержены скоростной потери гумуса. Чем почвы более богаты гумусом, тем они больше его теряют, соответственно и изменяются процессы дегумификации [4]. Таким образом, дегумификация для почв Краснодарского края является неизбежным процессом. Для повышения содержания гумуса необходимо выращивание многолетних трав и внесение органических удобрений [5].

Орошение на территории земель Краснодарского края является неотъемлемым условием получения стабильного и качественного урожая. Но оросительные воды при определенных условиях могут вызывать переувлажнение и заболачивание земель [7].

Одна из основных задач осушения заболоченных и переувлажненных земель — установление режима осушения. Режим осушения — это совокупность элементов водного режима осушаемых земель, обеспечивающих оптимальное развитие сельскохозяйственных культур в любой по погодно-климатическим условиям год [7]. При выполнении работ по осушению затопленных сельскохозяйственных земель необходимо запроектировать полевые дороги. При размещении дорог в плане необходимо выполнять следующие требования: [7].

- проектировать дороги всех типов следует вдоль границ объекта осушения, полей севооборотов, рек, водоприемников, вдоль осушительных каналов;
- необходимо стремиться к минимальному числу пересечений дорог с водотоками и каналами;
- не следует располагать дороги на глубоких торфяниках и отводить под дороги ценные угодья.

В Краснодарском крае подвергаются переувлажнению около 17,8 тыс. га. При переувлажнении формируются мочары — это территория с преобладанием избыточного переувлажнения под влиянием как природных, так и антропогенных факторов [5]. Переувлажнение земель оказывает влияние на скопление поверхностного стока в замкнутых понижениях, что делает возможным подтопление зданий и сооружений.

Эрозия почвы затрагивает большую часть территории Краснодарского края, прежде всего. Содержание глины увеличилось с увеличивающейся эрозией [6]. Для Краснодарского края типичны ветровая и водная почвенные эрозии. Эрозия почв ветровая и водная представляют собой процессы разрушения почвенного покрова под воздействием сильного ветра и водных потоков. Виды эрозии представлены на рисунке 2.

Разрушение структуры почвы, ее уплотнение происходит при использовании на землях тяжелой техники. При этом ухудшаются физические свойства почв, очень слабо поступает вода к корням растений. Экологическая граница между оптимальной и негативной плотностью условно находится в пределах 1,35 — 1,45 г/см³ [5].

Водная эрозия на исследуемой территории подразделяется на плоскостную, и линейную, данная эрозия приводит к образованию таких форм как рытвины, промоины и овраги. Водная эрозия в большей степени характеризуется наличием водной эрозии и плоскостного смыва [8].

Рисунок 2. Карта нарушенных земель Краснодарского края



Под влиянием ветра происходит обширное нарушение земельных угодий деградация пахотных и залежных земель.

Степень проявления ветровой эрозии на любой территории в первую очередь зависит от скорости ветра и механического состава почв. На территории Краснодарского края наблюдается засушливость климата, периодически жаркая погода сменяется ливневыми осадками. Ветровая эрозия способствует выдуванию почвы, и происходит снос частиц ветром [8].

Ни в коем случае не стоит пренебрегать следующими мероприятиями, которые повышают сопротивляемость почвы негативному влиянию ветра, воды и других факторов:

- распашка земель, склонных или подверженных эрозии, поперек склонов;
- корректирование стока талых, дождевых вод в определенные сроки путем кротования, полосного зачёрнения снега, прерывистого бороздования;
- поддержание оптимального уровня влажности почвы, не допуская высыхания, посредством боронования ранней весной, покрытия мульчирующим слоем;
- перекрестный посев зерновых и поперечный посев других культур относительно склона;
- сооружение распылителей, водоотводов путем прокладки труб;
- террасирование склонов;
- устройство запруд.

К основным мероприятиям, оказывающим защитную функцию от эрозии, относятся посадка защитных лесных насаждений, они необходимы для сдерживания большей части ветрового потока, задержания снеговой массы, сохранения запасов влаги. Защитное лесоразведение представляет собой один из надежных способов защиты земель от деградации [8, 9].

Такое мероприятие, как внесение навоза и удобрений, может обеспечить необходимые питательные вещества для растений и помочь компенсировать некоторую потерю питательных веществ и органической составляющей, вызванной эрозией почвы [7].

Также к мероприятиям, повышающим уровень почвенного плодородия, можно отнести посев многолетних трав, которые улучшают структуру почвенного профиля. Не только предотвратит, но и благоприятно скажется на плодородии почв в полном объеме сможет именно ее естественный защитный покров — многолетние травы, но только при условии изменения структуры посевных площадей и севооборотов путем увеличения площадей многолетних трав 2-2,5 раза.

При этом единственно верным направлением по защите почв от деградации представляется комбинация рассмотрения не только основных мероприятий по защите почв, но и новых, более совершенных.

Наиболее перспективным будет шаг по внедрению комбинации химического и биологического способов. Данная комбинация подразумевает такую химическую защиту при использовании полимеров и битумных смесей, способных образовывать на поверхности пленку «склеенных» частичек, при которой процессы роста и развития почвенной микрофлоры не будут угнетены.

На данный момент, лишь в лабораторных исследованиях, экспериментально подтверждены достоинства криогеля, основанного на водных растворах поливинилового спирта. Вследствие экологической безвредности и нетоксичности криогели нашли широкое применение. Изучается использование криогелия при минусовых температурах в диапазоне от 0 и до –20 градусов, при которых достигается их наибольшая эффективность на землях сельскохозяйственного назначения, для стабилизации почв. Северные районы Краснодарского края, такие как: Куцевский, Староминской, Белоглинский район и др., в меньшей степени подходят для использования криогелия для защиты почв от деградационных процессов.

В качестве дополнительной средостабилизирующей деятельности, можно рассматривать безотлагательную меру: выведение из пашни или ежегодной распашки эродированных участков и дальнейшую рекультивацию путем создания на пашне,

как многолетних трав, так и природных кормовых угодий и лесов.

Состояние почвенного покрова края на сегодняшний день приблизилось к черте, за которой могут начаться необратимые процессы деградации земель. Предотвращение деградации почв на территории Краснодарского края поможет сохранить земли сельскохозяйственного назначения и в дальнейшем приумножить их плодородие [10].

Список литературы

1. Актуальные вопросы экологии и природопользования: сборник материалов Международной научно-практической конференции (г. Ставрополь, 2014 год) / ФГБОУ ВПО «Ставропольский гос. аграрный ун-т»; [редкол. : В. И. Трухачев и др.]. Ставрополь: АГРУС, 2014. 245 с.

2. Устойчивое развитие сельского хозяйства и сельских территорий: зарубеж. опыт и проблемы России / [отв. ред.: Н. Ф. Глазовский, А.В. Гордеев, Г.В. Сдасюк]. Москва : т-во науч. изд. КМК, 2005 (М.: Галлея-Принт). 615 с.

3. Деревенец, Д. К. Эколого-экономическое обоснование перехода аграрного сектора экономики региона к адаптивно-ландшафтной системе земледелия / Деревенец Д.К. // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 124. С. 910–925.

4. Антропогенные почвы: учебное пособие для бакалавриата и магистратуры / М. И. Герасимова, М. Н. Строганова, Н. В. Можарова, Т. В. Прокофьева. 2-е изд., испр. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2018. 237 с. (Серия : Университеты России).

5. Деревенец Д. К. Повышение эффективности использования земельных ресурсов / Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: материалы 72-й науч.-практ. конф. преподавателей по итогам НИР за 2016 г. 2017. С. 34–35.

6. Сабо, Е. Д. Гидротехнические мелиорации : учебник для академического бакалавриата / Е. Д. Сабо, В. С. Теодоронский, А. А. Золотаревский ; под общ. ред. Е. Д. Сабо. 2-е изд., испр. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. 317 с. (Серия : Бакалавр. Академический курс).

7. Почвоведение: учебник для академического бакалавриата / К. Ш. Казеев [и др.]; отв. ред. К. Ш. Казеев, С. И. Колесников. 5-

е изд., пер. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2018. 427 с. (Серия : Бакалавр. Академический курс).

8. Влияние водной и ветровой эрозии на устойчивость техногенных ландшафтов в районе Серия Естественные науки. 2016. № 25 (246). Выпуск 37.

9. Деревенец Д. К. Оценка эффективности использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве Краснодарского края / Д. К. Деревенец // Стратегия развития аграрной сферы экономики: проблемы и пути решения: материалы XIII Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 95-летию Кубанского ГАУ. Краснодар, 2017. С. 30–36.

10. Деревенец Д. К. Теоретические аспекты проектирования природных ландшафтов и агро-ландшафтов в Краснодарском крае / Д. К. Деревенец // «Зеленая экономика» в агропромышленном комплексе: вызовы и перспективы развития Материалы всероссийской научной конференции. 2018. С. 169–177.

УДК/UDC 332.871

Предоставление земельных участков многодетным семьям в МО Абинского района

Карнаух Екатерина Степановна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.

Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

На сегодняшний день действующее федеральное и региональное законодательство предусматривает массу льгот для многодетных семей. Однако более подробное изучение вопроса показывает: добиться реальных льгот многодетной семье на практике непросто, и еще сложнее понять, какие же льготы полагаются семье в отдельно взятом регионе. Одной из форм социальных гарантий, которые предоставляются многодетным семьям, является бесплатное выделение земельных участков для осуществления различных форм хозяйственной деятельности. В данной статье рассматривается такая процедура

ра в МО Абинского района и представлены аналитические данные по данному муниципальному образованию. Также в данной работе проводится сравнительный анализ федерального и регионального законодательства по вопросам социальной защиты многодетных семей, а также анализ правоприменительной практики по вопросам предоставления земельных участков многодетным семьям (на примере МО Абинского района).

Ключевые слова: муниципальная собственность, земельные участки, многодетные семьи, льготы, социальные гарантии.

Provision of Land Plots to Large Families in Abinskiy District

Karnaukh Yekaterina Stepanovna
student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Today, the current federal and regional legislation provides a lot of benefits for large families. However, a more detailed study of the issue shows: to achieve real benefits for a large family in practice is not easy, and it is even more difficult to understand what benefits the family relies on in a particular region. One of the forms of social guarantees that are provided to large families is the free allocation of land for various forms of economic activity. This article discusses this procedure in municipalities of Abinskiy District and presents the analytical data for this municipality. Also in this paper a comparative analysis of Federal and regional legislation on social protection of large families, as well as the analysis of law enforcement practice on the provision of land to large families (for example, Abinskiy District).

Key words: municipal property, land plots, large families, benefits, social guarantees.

Данная форма социальной поддержки многодетных семей является новой для нашего государства, так как действует с 2014 года, и, как следствие, до сих пор не выработан отлаженный механизм ее реализации. Данное обстоятельство усугубляется тем, что данный механизм закрепляется на региональном уровне. Механизм предоставления земельных участков регламентирован в соответствии с Законом Краснодарского края от 26 декабря 2014 года № 3085-КЗ [1]. В этой связи произведем исследование на примере Абинского района в сфере предоставления земельных участков многодетным семьям, так как данная тема является особенно актуальной.

При этом стоит отметить ряд ограничений, в соответствии с которыми многодетные семьи не имеют право претендовать на бесплатный земельный участок:

- многодетная семья должна постоянно проживать на территории района;
- отсутствие на праве собственности или ином вещном праве у гражданина и (или) у члена его семьи земельного участка для ИЖС, ЛПХ с возведением на приусадебном земельном участке жилого дома или эксплуатации жилого дома;
- нахождение одного или нескольких несовершеннолетних детей, на полном государственном обеспечении;
- ограничение или лишение родительских прав;
- нахождение ребенка (детей) на воспитании в семье, но отсутствует факт родства (усыновление).

Следует отметить, что перечень ограничений в отдельных субъектах РФ не является единообразным, что прямо сказывается на численность получателей данной меры социальной поддержки, которая в отдельных регионах страны также различается [2]. Данные ограничения можно считать обоснованными, так как, во-первых, они дают возможность сделать меры поддержки многодетным семьям более адресными, исключив из получателей семьи, не нуждающиеся в такой поддержке, а во-вторых, семья не должна владеть иным земельным участком,

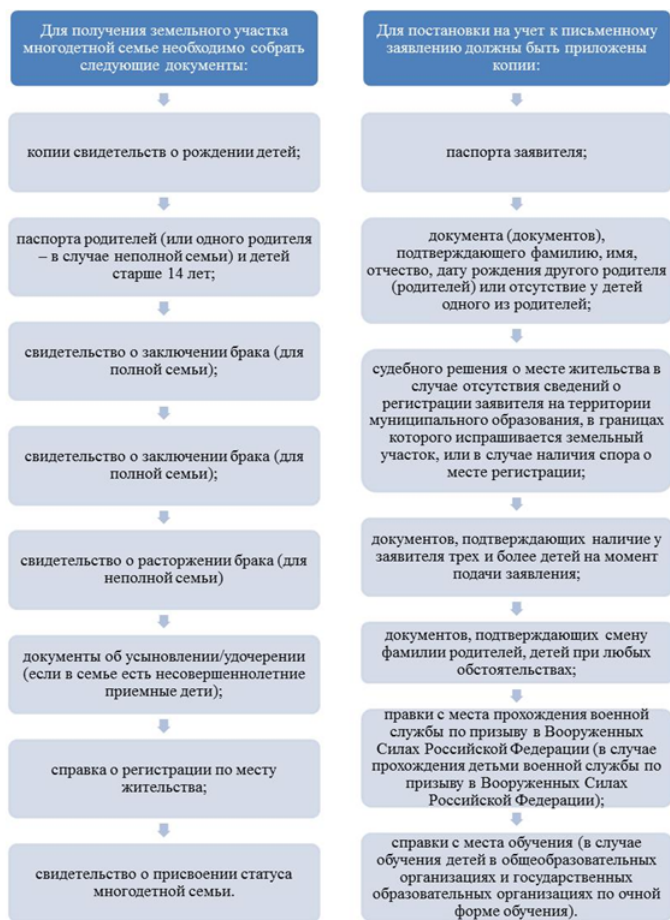
что опять же позволяет исключить из получателей семьи, которые претендуют на бесплатные сотки [4]. В отдельных случаях могут потребоваться дополнительные документы (рис. 1).

Так, в 2016 г. в администрацию МО Абинский район для поставки на учет обратились 32 многодетные семьи, из которых 26 семьи были поставлены на учет.

В периоды с 2015 по июнь 2016 года в администрацию Абинского района обратились 101 многодетная семья, 93 поставлены на учет и 21 многодетной семье предоставлены земельные участки на восточной окраине город [3].

По состоянию на 1 июля 2017 года управлением МО Абинского района постановлено на учет 43 гражданина, имеющих трех и более детей, проживающих на территории сельских поселений Абинского района и имеющих право на получения земельного участка в аренду для ИЖС или ведения ЛПХ, отказано в постановке на учет 18 гражданам.

Рисунок 1. Перечень необходимых документов для постановки на учет и получения земельного участка



Можно предложить ряд рекомендаций для изменений в законе, улучшающих условия его применения:

1. В законе № 3085-КЗ можно более детально обозначить требования к транспортной доступности выделяемых земельных участков, в частности, предусмотреть максимально допустимое расстояние до ближайших школ, детских садов, остановок общественного транспорта и т. п.
2. В законе № 3085-КЗ следует предусмотреть, что органы власти обязаны по требованию заявителя выделить земельный участок в том же муниципальном образовании, где многодетная семья проживает на момент подачи заявления о выделении земельного участка. В случае если заявитель не возражает о выдаче земельного участка в другом месте, он может быть выдан в пределах другого муниципального образования.
3. В законе № 3085-КЗ следует закрепить норму, в соответствии с которой земельные участки выдаются только при наличии существующих сетей инженерно-технического обеспечения, предназначенных для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства на земельном участке. Это позволит предотвратить случаи выделения земельных участков «в поле», где жить попросту невозможно.
4. В целях ускорения темпов выделения земельных участков рекомендуется изучить опыт других регионов, например Московская область, в которых выделение бесплатных земельных участков многодетным семьям осуществляется в рамках комплексного развития территорий, то есть с обязательством по обустройству инфраструктуры участков. Это позволяет существенно ускорить процесс строительства инфраструктуры на земельных участках, планируемых к выделению.

Список литературы

1. О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности: Закон Краснодарского края от 26 декабря 2014 года № 3085-КЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

2. О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Абинский район от 25 января 2017 года № 223-с «Об утверждении перечня земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах сельских поселений Абинского района, и предназначенных для предоставления в аренду в целях индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок), гражданам, имеющим трех и более детей: Решение Совета муниципального образования Абинский район от 28 июня 2017 года № 302-с // Официальный сайт органов местного самоуправления Абинского городского поселения. URL: <http://abinskcity.ru>.

3. Андриченко Л. В. Муниципальная служба в Российской Федерации // Журнал российского права. 2016. №. 7 (139).

4. Официальный сайт органов местного самоуправления Абинского городского поселения. URL: <http://abinskcity.ru>.

УДК/UDC 332.2

Изменение земельного фонда Краснодарского края в 2012–2018 гг.

Катылевская Алина Владимировна, студентка
землеустроительного факультета

Перов Александр Юрьевич, кандидат географических наук,
доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на категории с учетом своего предназначения. В зависимости от принадлежности земельного участка к какой-то категории устанавливается правовой режим его использования. Конкретное использование земельных участков в пределах целевых категорий может существенно различаться в соответствии с практической целесообразностью. Указанный признак разграничения земель целевых категорий конкретизируется в виде их разрешенного использования в соответствии с территориальным зонированием. Для уточнения или установления границ земельных участков, выявления неиспользуемых или нерационально используемых земельных участков земельного фонда Российской Федерации, рассмотрено изменение земельного фонда Краснодарского края в период 2012–2018 гг. Отражены причины изменений площади всех категорий земель.

Ключевые слова: земельный фонд, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения.

Changes in the Land Fund of Krasnodar Krai in 2012–2018

Katylevskaya Alina Vladimirovna, student of the Faculty of Land Management

Perov Aleksandr Yuryevich, Candidate of Geographic Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The entire land fund of the Russian Federation is divided into categories according to its purpose. Depending on the belonging of the land plot to some category, the legal regime of its use is established. The specific use of land within the target categories may vary considerably according to practical feasibility. The specified basis for demarcation of the land of target categories specified in the permitted use in accordance with the territorial zoning. To clarify or to establish the boundaries of land, identify unused or inefficiently used land plots (hereinafter, memory) of the land Fund of the Russian Federation, considered changing the land fund of the Krasnodar Krai in 2012–2018 reflects the causes of changes in the area of all land categories.

Key words: land fund, land category, agricultural land.

В Российской Федерации основным средством производства испокон веков считалась земля. Понятие «земельный фонд РФ» включает в себя всю территорию страны в пределах ее государственных границ. Данная территория обладает различными природными качествами и свойствами, которые нужно ис-

пользовать определенным образом. Охрана данных земельных ресурсов является актуальной проблемой для государства.

В земельном законодательстве РФ юридическое понятие земли показано, как разграничение всего земельного фонда на категории по признаку целевого назначения. Земля выступает совокупным объектом земельных правоотношений, это значит, что вся земная поверхность РФ, включая всю сухопутную территорию и такие понятия, как дно рек, морей, озер составляет понятие земельного фонда РФ [1].

При рассмотрении земли как объекта правового регулирования, главным фактором классификации являются важные ее свойства. Так как земля на данный момент является основным средством производства и вложения капитала, возникают земельные отношения, где объектом является конкретный земельный участок. От категории к которой принадлежит земельный участок зависит правовой режим его использования [2].

Конкретное использование в пределах целевых категорий земельных участков

может различаться в соответствии с практической целесообразностью. Данный показатель разграничения земель целевых категорий определяется в виде их разрешенного использования [3]. Содержание правового режима земельных участков определяется нормой ЗК РФ [4].

Данная норма устанавливает обязанность правообладателей земельных участков использовать их только в соответствии с их целевым назначением, в зависимости от категории и вида разрешенного использования.

Рассмотрим на примере Краснодарского края изменение площади по категориям земель по данным Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в РФ. Для этого сравним земельный фонд по состоянию на 01.01.2013 г. — 01.01.2018г., показав изменения за последние 5 лет (данные сведены в таблицу 1).

Таблица 1. Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям земель за 2013–2018 годы

Дата выхода Национального доклада	Земли сельскохозяйственных хозяйств и назначения, тыс. га	Земли населенных пунктов, тыс. га	Земли промышленности и иного назначения, тыс. га	Земли особо охраняемых территорий и объектов, тыс. га	Земли лесного фонда, тыс. га	Земли водного фонда, тыс. га	Земли запаса, тыс. га	Площадь Краснодарского края
На 01.01.2013	4 749,8	593,1	145,7	379,3	1211,9	324,9	143,8	7 548,5
На 01.01.2014	4 747,3	595,6	145,7	379,3	1211,9	324,9	143,8	
На 01.01.2015	4 734,1	609,2	145,9	379,3	1211,8	324,6	143,6	
На 01.01.2016	4 727,9	615,2	147,2	379,1	1211,3	324,6	143,2	
На 01.01.2017	4 720,8	622,4	147,6	379	1211,3	324,6	142,8	
На 01.01.2018	4 715,0	627,5	148,7	378,8	1211,2	324,6	142,7	

К 2012 году земли сельскохозяйственного назначения составляли 4 749,8 тыс. га. К 01.01.2014 показатель составил 4 747,3 тыс. га, т. е. уменьшился на 2,5 тыс. га. К 01.01.2014 произошло уменьшение на 2,5 тыс. га (4 747,3 тыс. га). В 2015–2016 годах также наблюдалась тенденция уменьшения площади этой категории с 4 727,9 тыс. га до 4 720,8 тыс. га. В итоге, к 2017 году площадь данной категории постепенно снизилась на 34,8 га, составив на 01.01.2018 4 715 тыс. га. Данное уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения связано с развитием населенных пунктов и включением земельных участков в границы населенных пунктов, путем изменения категории и вида разрешенного использования. Отнесение земель к другим категориям, также перевод их из одной в другую производится компетентными органами власти. Границы городских и сельских населенных пунктов с каждым годом увеличиваются, что связано с увеличением численности населения края с 5 284 464 человек (данные на 2012 год) до 5 648 254 человек (данные на 2018 год). Соответственно, рост населения влечет за собой увеличение площади заселенной территории. Перевод земель других категорий в земли населенных пунктов (независимо от форм собственности) осуществляется путем изменения или установления границ населенных пунктов в соответствии с законодательством РФ в сфере градостроительства. Исходя из таблицы 1, видно, что земли населенных пунктов в 2012 году занимали площадь в 593,1 тыс. га, к 2013 данный показатель увеличился на 2,5 тыс. га, затем каждый год в рассматриваемом периоде площадь вышеназванной категории увеличивалась в среднем на 6 тыс. га, достигнув отметки в 627,5 тыс. га. В свою очередь, рост численности и площади населенных пунктов повлек за собой рост следующей категории — земли промышленности и иного назначения. В период 2012–2017 годов рассматриваемая категория увеличилась на 3 тыс. га, и к 01.01.2018 году составила 148,7 тыс. га. Другие категории земель (земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса) претерпели незначительные изменения, которые отражены в таблице 1. Тем самым можно наблюдать,

что за последние пять лет, площадь Краснодарского края осталась полностью неизменной и составила 7 548,5 тыс. га.

Главным показателем стабильного обеспечения развития в Краснодарском крае агропромышленного комплекса и важным источником расширения сельскохозяйственного производства является сохранение, воспроизводство и рациональное использование плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Список литературы

1. Одинцов С. В., Перов А. Ю. Анализ результатов инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения Передового сельсовета Изобильненского района Ставропольского края // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 4. С. 254–259.

2. Перов А.Ю. Анализ состояния земельного фонда и совершенствование развития арендных отношений Изобильненского района Ставропольского края / А. Ю. Перов // Кадастр земельных ресурсов: состояние, проблемы и перспективы развития: материалы Международ. науч. — практ. конф. (Новочеркасск, 05 июня 2014 г.) / Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт ФГБОУ ВПО «Донской государственной аграрный университет». Новочеркасск, 2014. С. 49–55.

3. Быкова М. В. Бень В. С., Быков М. В и др. Генеральный план как инструмент устойчивого развития территории / Быкова М. В, Бень В. С., Быков М. В., Катылевская А. В.// Современные технологии: актуальные вопросы, достижения и инновации: сборник статей XIII Международной научно-практической конференции: в 2 ч. Ч 1. Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение». 2018. 201–203 с.

4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 332.146.2

Информационное обеспечение инвестиционного проекта (на примере города Томска)

Кахрамонов Хуршиджон Шухрат угли, магистрант

Овсянникова Татьяна Юрьевна (научный руководитель), доктор экономических наук, профессор

Томский государственный архитектурно-строительный университет
г. Томск, Россия

Аннотация

Необходимым условием развития экономики является высокая инвестиционная активность. В современном мире сложно переоценить значение информации. Практически любая деятельность немыслима без получения и использования необходимой достоверной и своевременной информации. Инвестиционная деятельность не является исключением. В условиях цифровой экономики информация становится главным фактором наряду с землей, капиталом, трудом и предпринимательскими способностями. Полная и достоверная информация для инвесторов, в первую очередь, является условием снижения рисков неопределенности при принятии инвестиционных решений. Важнейшими критериями принятия решения для инвестора являются доступность, полнота, достоверность, современность информации о рынке недвижимости, в первую очередь, о рынке земельных ресурсов. Для эффективного вложения капитала, где важно иметь максимальное количество данных об объектах недвижимости, геоинформационные сервисы обретают все большую популярность.

Ключевые слова: геоинформационная система, градостроительный атлас, земельные ресурсы, управление, информация, инвесторы.

Information Support of the Investment Project (on the Example of Tomsk)

Kakhramonov Khurshidzhon Shukhrat ugli, student in the master's programme

Ovsyannikova Tatyana Yuryevna (research advisor), Doctor of Economics, professor

Tomsk State University of Architecture and Building
Tomsk, Russia

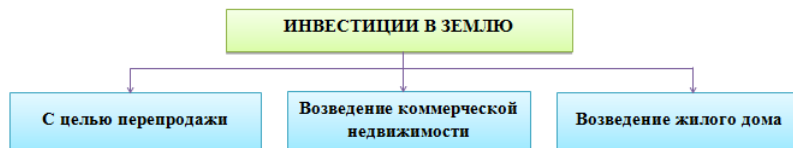
Abstract

A necessary condition for the development of the economy is high investment activity. It is difficult to overestimate the importance of information in modern world. Any activity is unthinkable without obtaining and using the necessary reliable and timely information. Investment activity is no exception. In the digital economy, information becomes a major factor along with land, capital, labor, and entrepreneurial skills. For investors, complete and reliable information, in the first place, is a condition for reducing the risks of uncertainty when making investment decisions. Investors are consumers of information, which means that the result of their activity depends on the quality and quantity of the information received. The most important decision-making criteria for an investor are the availability, completeness, accuracy, and modernity of information about the real estate market, first of all, about the land market. For efficient capital investment, where it is important to have the maximum amount of data on real estate objects, GIS services become more popular.

Key words: geographic information system, urban development atlas, land resources, management, information, investors.

При осуществлении инвестиционных проектов одним из важнейших этапов является выбор земельного участка. Инвесторы рассматривают землю как объект инвестирования лишь с позиции наличия на ней недвижимости, или же возможности ее возведения [1].

Многофункциональность земельных участков, позволяет различными способами возвращать вложенные в них средства. Выделим три основных направления доходных инвестиций в землю:

Рисунок 1. Способы совершения инвестиций в землю

В случае инвестиции в землю с целью перепродажи, дальнейшая стоимость земельного участка будет сильно зависеть от его местоположения, наличия коммуникаций и т. д.

Вложение инвестиций с целью строительства коммерческой недвижимости отличается особой привлекательностью, прежде всего из-за своей доходности, которая существенно выше, чем от жилой недвижимости. Инвестирование в коммерческую недвижимость, в основном направлено на продажу или сдачу в аренду. Такой вид инвестирования требует больших затрат и грамотного выбора земельного участка.

Жилая недвижимость имеет всегда более высокий спрос, чем коммерческая. Плюсами данного способа являются то, что покупка земли, строительство жилого дома и продажа могут занять от одного до двух лет.

Несмотря на привлекательность, инвестиции в землю сопряжены с определенными рисками, которые могут возникнуть после покупки земельного участка. Минимизировать риски может получение инвестором до совершения сделки полной и достоверной информации о земельном участке.

При принятии решения о приобретении земельного участка, инвестору необходимо[1]:

1. Выполнить анализ правового статуса земельного участка и проверить его юридическую «чистоту». Для этого нужно проверить подлинность правоустанавливающих документов, наличие обременений и отчуждений, долевых собственников, аренды и т. д.
2. Выяснить целевое (функциональное) назначение земли и не относится ли участок к природоохранным зонам или к зонам специального назначения. Функци-

ональное назначение земельного участка и его разрешенное использование должны соответствовать целям проекта.

3. Выяснить гидрогеологические условия земельного участка. Убедиться в отсутствии грунтовых вод и опасности паводков. Такие факторы исключают возможность возведения на участке строений, и проект не будет реализован.
4. Определить наличие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Уровень ее развитости должен соответствовать целям проекта.

Для того чтобы избежать рисков, перед покупкой земельного участка инвестору необходимо изучить большое количество информации (рис. 2), что отнимает много времени и ресурсов, тем самым тормозя реализацию проекта.

Рисунок 2. Документы необходимые инвестору для получения полной информации об объекте недвижимости



В целях оперирования данными для инвестора необходимо наличие простого и удобного инструмента, который бы позволил получать в режиме реального времени доступ к данным информационным городским систем и электронным копиям документов, чтобы оценить самостоятельно риски инвестиции.

Исходя из вышеизложенного, большинство развитых стран создают региональные и национальные базы данных, в которых доступ к геоинформационным ресурсам обеспечивается посредством геопорталов, включающих различные сетевые сервисы и предоставляющих возможность работы с ней посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

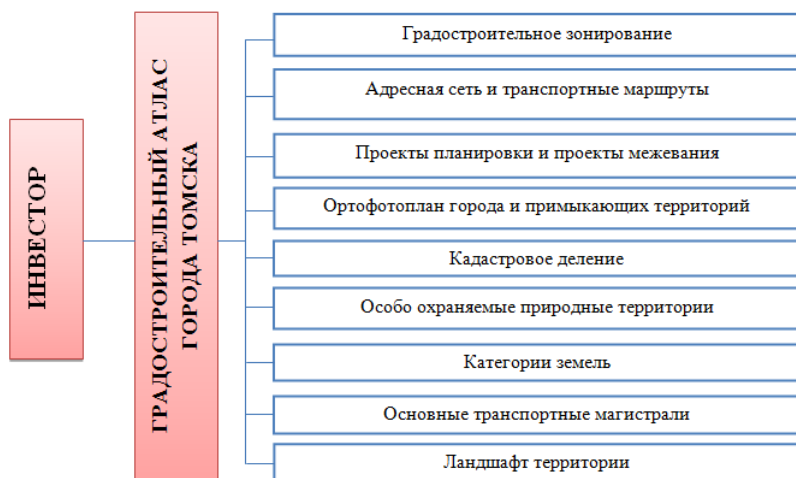
На сегодняшний день, в сложившихся условиях увеличения городской конкуренции зачастую сложно найти муниципальное образование, не искавшее инвесторов.

Администрация каждого города заинтересована в привлечении капитала, в связи, с чем старается обеспечить потенциальных инвесторов максимально полной информацией об инвестиционных возможностях на территории города [2].

В Томске одним из универсальных инструментов для получения информации является геопортал «Градостроительный атлас города Томска» [3], где доступ к данным осуществляется через интернет.

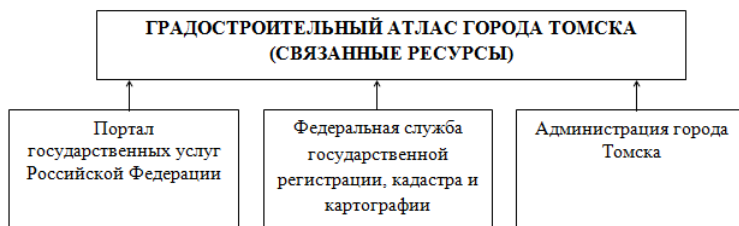
«Градостроительный атлас» — это специализированный геоинформационный ресурс, который дает доступ к информационным ресурсам в области земельно-имущественных и градостроительных отношений (планово-картографические материалы, кадастр, градостроительные регламенты и т. д.).

Рисунок 3. Информационные слои в Градостроительном атласе города Томска



Эти коллекции информационных слоев несут в себе основные сведения о территории, действующих регламентах ее использования, и дополнены поисковым и навигационным интерфейсом.

Рисунок 4. Связанные ресурсы с Градостроительным атласом города Томска



Таким образом, инвестор может получить сведения о земельных участках и функциональных зонах, не обращаясь в различные подразделения и департаменты органов власти. Кроме того, несомненным преимуществом такого способа по-

лучения информации является наглядность, актуальность данных и возможность ее оперативного получения.

Список литературы

1. Инвестиции в земельные участки // KudaInvestiruem.ru. URL: <https://kudainvestiruem.ru/kuda-vlozhit/investicii-v-zemlyu.html>.
2. Администрация города Томска. URL: <https://admin.tomsk.ru>.
3. Градостроительный атлас города Томска. URL: <https://map.admtomsk.ru>.

УДК/UDC 332.37

Проблемы территориальной организации муниципальных образований в прибрежной зоне Черноморского района Республики Крым

Клименко Ксения Викторовна, кандидат технических наук, старший преподаватель

Юнчик Юлия Александровна, студентка

Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского
г. Симферополь, Россия

Аннотация

В статье рассмотрены актуальные проблемы территориальной организации муниципальных образований в прибрежной зоне Черноморского муниципального района Республики Крым. Проанализированы нормативные документы, стратегии и программы комплексного развития территорий, материалы территориального планирования муниципальных образований. В процессе исследования сформулированы основные задачи землеустройства муниципальных образований, направленные на создание благоприятных условий развития территории Черноморского района с учетом направлений, предложенных Стратегией развития Республики Крым в целом и муниципального района в частности. По мнению авторов, основными требованиями к землеустроительной деятельности на территории прибрежных муниципальных образований является: учет особенностей

природных условий территории; установление показателей целесообразности трансформации земель; охрана водного объекта; предотвращение деградации сельскохозяйственных угодий; обеспечение экономической эффективности землепользований; повышение уровня сельскохозяйственного производства.

Ключевые слова: прибрежная зона, землеустройство, землепользование, территориальная организация, муниципальное образование, трансформация земель, развитие территории.

Problems of Territorial Organization of Municipalities in the Coastal Zone of the Chornomorskiy District of the Republic of Crimea

Klimenko Kseniya Viktorovna, Candidate of Technical Sciences, senior lecturer

Yunchik Yuliya Aleksandrovna, student

Crimean Federal University
Simferopol, Russia

Abstract

The actual problems of territorial organization of municipalities in the coastal zone of the Chornomorskiy municipal district of the Republic of Crimea are discussed in the article. Normative documents, strategies and programs of complex development of territories, materials of territorial planning of municipalities are analyzed. In the course of the study, the main tasks of land management of municipalities aimed at creating favorable conditions for the development of the Chornomorskiy district, taking into account the directions proposed by the development Strategy of the Republic of Crimea in General and the municipal district in particular, are formulated. According to the authors, the main requirements for land management activities on the territory of coastal municipalities are: taking into account the characteristics of the natural conditions of the territory; establishing indicators of the feasibility of land transformation; protection of water bodies; prevention of degradation of agricultural land; ensuring the economic efficiency of land use; increasing the level of agricultural production.

Key words: coastal zone, land management, land use, territorial organization, municipality, land transformation, territory development.

Проведение землеустройства в условиях современного развития территорий муниципальных образований (МО) в Республике Крым (РК) является актуальным в связи с необходимостью рационального перераспределения земельных ресурсов между существующими и активно развивающимися отраслями народного хозяйства. Наиболее важным и проблемным указанный вопрос представляется для территорий МО, прилегающих к берегу Черного моря. Первоочередной задачей землеустройства на таких территориях является установление баланса между экономически эффективным землепользованием и антропогенной нагрузкой на морскую прибрежную зону.

Вопросы землеустройства муниципальных образований поднимались в работах Волкова С. Н., Воробьева А. В., Поносова А. Н., Поносовой Н. Н., Соловьева А. И., Юдина Н. Н. и др. Методология управления прибрежными территориями и особенности землепользования в них рассмотрены в работах Плинка Н. Л., Гогоберидзе Г. Г., Мурашевой А. А., Вдовенко А. В., Лепехина П. П., Бобрышева Д. В., Новикова В. Ю., Филишовой М. В., Кропиновой Е. Г., Афанасьевой Э. П., Кайдаловой Е. В., Лисиной О. А., Дворцовой Е. Н. и др.

Целью исследования является изучение особенностей территориальной организации МО в прибрежной зоне Черного моря.

Объектом исследования являются территории сельских поселений Черноморского района РК. Черноморский район Республики Крым в силу природных и историко-культурных особенностей является перспективным регионом для развития имеющегося рекреационного потенциала. Наличие климатических и пляжных ресурсов для отдыха и туризма, объектов археологии и материальной культуры, природных ландшафтов позволяют создать рекреационный кластер не только регионального, но и республиканского значения. Однако, территория

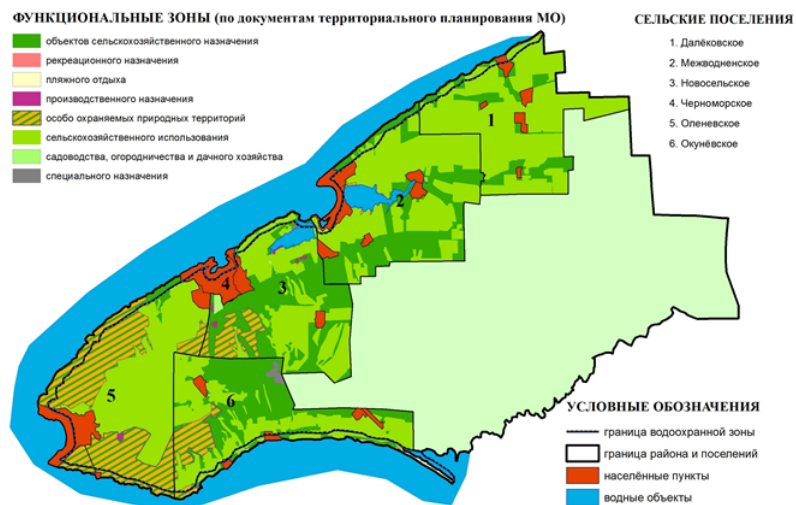
района характеризуется низким уровнем предлагаемых рекреационных услуг и без программно-целевого стратегического территориального планирования достижимость индикаторов развития Черноморского района представляется эфемерной. Отправной точкой здесь выступает принятая в Республике Крым «Стратегия социально — экономического развития Республики Крым до 2030 года» от 09.01.2017 № 352-ЗРК/2017 [1], которая позволяет организовать стартовые точки регионального роста. Повышение инвестиционной привлекательности побережья Черноморского района рассматривается через государственно-частное партнерство, что позволит активизировать работы как по проектному территориальному планированию, так и по собственно формированию туристическо-рекреационного кластера как такового. В развитие стратегии Институтом территориального планирования «Град» (г. Омск) предложен «Пилотный проект совершенствования системы управления развитием территории Черноморского района» [2], который опирается на документы территориального планирования: схему территориального планирования Черноморского района, генеральные планы поселений и др. [3]. Основной задачей землеустройства муниципальных образований Черноморского района является рациональное совмещение интенсивного рекреационного развития с традиционной сельскохозяйственной направленностью.

С теоретической точки зрения одной из проблем управления прибрежными территориями является отсутствие в законодательстве Российской Федерации формулировки понятия «прибрежная зона». А. А. Мурашева, А. В. Вдовенко, П. П. Лепехин на основе анализа нормативно-правовых документов РФ и зарубежных стран, предлагают следующую дефиницию понятия «прибрежная зона»: «Прибрежные зоны — это зоны с особыми условиями использования территории, сухопутные границы которых определяются на таком удалении от моря, которое обеспечивает контроль над соответствующим районом суши, использование которого оказывает непосредственное и существенное воздействие на прибрежные воды. . . Территория прибрежной зоны включает в себя также морское дно, острова,

искусственно созданные земельные участки, временно обсыхающие районы, затапливаемые части побережья, пляжи, а также территории местных административных образований, прилегающих к морю и оказывающих на них непосредственное воздействие» [4].

Прибрежная зона Черноморского района расположена на территории следующих сельских поселений: Черноморского, Далековского, Межводненского, Новосельского, Окуневского и Оленевского (рис. 1).

Рисунок 1. Территориальная организация муниципальных образований в прибрежной зоне Черноморского района РК



В результате анализа документов территориального планирования указанных сельских поселений установлено, что в структуре землепользований поселений по состоянию на 2018 г. преобладают земли, отнесенные к зоне сельскохозяйственного использования (83,3% от общей площади прибрежных поселений), более 15% занимают особо охраняемые природные территории, остальные виды функционального назначения (рекреационного, производственного, жилого, специального и др.)

представлены в количестве до 1%. В составе зон сельскохозяйственного использования более 70% занимает пашня, 14% — пастбища, остальные — многолетние насаждения и сенокосы. В границах населенных пунктов в основном выделяют зоны жилого, общественно-делового и производственного назначения. К берегу Черного моря непосредственно примыкают зоны сельскохозяйственного использования и объекты сельскохозяйственного назначения; зоны особо охраняемых природных территорий; рекреационного назначения; жилые, общественно-деловые зоны и зоны садоводства, огородничества и дачного хозяйства [3].

Действующим законодательством в границах водоохранной зоны разрешены любые виды деятельности и строительства, кроме прямо запрещенных п. 15 ст. 65 Водного кодекса РФ [5]. Единственное условие — должна обеспечиваться должная охрана водного объекта. Однако, данному условию как фактически, так и потенциально препятствуют следующие проблемные ситуации, имеющие место в системе землепользования сельских поселений Черноморского района:

- в зонах сельскохозяйственного использования и объектов сельскохозяйственного назначения: наличие неиспользуемых земельных участков; недостатки внутрихозяйственной организации территории; нарушение правового режима земель сельскохозяйственного назначения; несоблюдение размеров санитарно-защитных зон и их режима;
- в жилых, общественно-деловых зонах и зонах садоводства, огородничества и дачного хозяйства: отсутствие твердого покрытия на дорогах и стоянках; застройка без учета природных геологических особенностей территории; отсутствие централизованных систем канализации и ливневых систем водоотведения; наличие сооружений и систем для отведения сточных вод в приемники, характеристики которых не соответствуют нормативным требованиям.

Отметим, что подобные проблемы возникают в границах водоохраных зон, установленных в соответствии с действующим законодательством и имеющим нормативно регулируемый режим землепользования в них. Однако, неограниченное ведение хозяйственной деятельности на территории прибрежных муниципальных образований за пределами водоохраных зон также может оказывать негативное влияние на водный объект и окружающую среду в целом, тем самым снижая рекреационную привлекательность региона.

Отсутствие актуальных проектов внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных предприятий, чьи угодья расположены в прибрежной зоне и несоблюдение требований по обработке пахотных земель приводит к интенсивному развитию деградационных процессов. Как следствие — невозможность получения сельскохозяйственной продукции без постоянного проведения агрохимических мероприятий, что провоцирует нарушение режима охраны водного объекта.

Изменение границ населенных пунктов в сторону акватории путем включения земельных участков сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов и предоставление их для жилого индивидуального строительства производится на территориях с характерными геологическими условиями, что вызывает развитие негативных инженерно-геологических процессов, как следствие — загрязнение водного объекта, отсутствие эффективности использования земельных ресурсов.

Первоочередным мероприятием для предотвращения возможных негативных последствий сложившейся ситуации является выполнение инвентаризации земель, объектов недвижимости и инфраструктуры в прибрежной зоне. Цель такого мероприятия — создание актуальной и развернутой информационной базы для принятия управленческих решений в пространственном развитии и землеустройстве. Положительным примером реализации приоритетного направления развития является воссоздание на территории Оленевского, Окуневского и Новосельского сельских поселений природной экосистемы и увеличение рекреационного потенциала путем трансформации земель

сельскохозяйственного назначения и организации территории Природного парка «Тарханкутский» [3]. Однако перед территориальным планированием муниципального образования ставится задача развития не только туристско-рекреационного кластера, но и необходимость сохранения и воспроизводства эффективного функционирования сельскохозяйственной отрасли.

Анализ территориальной организации муниципальных образований в прибрежной зоне Черноморского района РК показал наличие проблем, связанных с недостатком планировочных ограничений, как по природным условиям, так и по нормативным требованиям, а также нарушением существующих ограничений. На наш взгляд, необходимо на региональном уровне закрепить требования к территориальному планированию в прибрежных зонах Черного моря с разъяснением понятия указанных зон. Также необходимо разработать стратегию по рациональному использованию прибрежной территории муниципальных образований с учетом принципов охраны окружающей природной среды и справедливости по отношению к участникам деятельности в этих зонах. Для территории сельских поселений, расположенных в прибрежной зоне Черноморского района, необходима организация постоянно действующей системы экологического мониторинга; регулярное проведение контрольных мероприятий за соблюдением режима использования земель в прибрежной зоне; разработка природоохранных мероприятий и программ комплексного управления. Для разных видов зон предлагаются следующие действия:

- для жилых, общественно-деловых зон: строгий дифференцированный подход к развитию застройки в сторону акватории; установление градостроительных регламентов, учитывающих режим использования территорий прибрежных зон;
- для зон сельскохозяйственного использования и объектов сельскохозяйственного назначения: разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства с учетом размещения угодий в прибрежной зоне; разработка показателей целесообразности трансформа-

ции земель, как в рамках категории сельскохозяйственного назначения, так и с целью перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории; контроль за деятельностью на объектах сельскохозяйственного назначения с целью соблюдения требований природоохранного законодательства.

Список литературы

1. О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года: респ. закон от 09 янв. 2017 г. № 352-ЗПК/2017 // URL: <http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/352z.pdf>.
2. Береговских А.Н. Комплексное планирование развития территорий в муниципальных образованиях Республики Крым // URL: <https://itpgrad.ru/sites/default/files/Презентация.pdf>.
3. Федеральная государственная информационная система территориального планирования. Республика Крым. Черноморский муниципальный район. URL <https://fgistp.economy.gov.ru>.
4. Мурашева А. А., Вдовенко А. В., Лепехин П. П. Управление прибрежными территориями / А. А. Мурашева, А. В. Вдовенко, П. П. Лепехин // Аграрная наука. № 4. — М.: 2012. — С. 7-9.
5. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон 03.06.2006 № 74-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 332.7

Сравнительный анализ современного программного обеспечения кадастрового инженера

Ковалева Анастасия Владимировна, студентка экономического факультета

Соколова Ирина Владимировна, профессор кафедры высшей математики

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье приведен сравнительный анализ инновационных технологий в кадастровой деятельности. Представленный анализ затрагивает некоторые существующие на данный момент разработки в сфере программного обеспечения указанной области. Приводится классификация кадастровых работ по типу и виду действия с объектом кадастрового учета. Освещены наиболее актуальные в настоящее время проблемы функционирования программных комплексов, целью которых является повышение качества труда кадастрового инженера. Подробно рассмотрены программы «ТехноКад-Экспресс», «АР-ГО», «ПКЗО» и «Полигон». Исходя из характеристик рассмотренных программ, проведен сравнительный анализ по ряду критериев.

Все представленные программные комплексы удовлетворяют потребностям кадастрового инженера и могут применяться для создания электронного формата документов, ускоряют и упрощают взаимодействия специалистов с государственными органами в сфере кадастровых отношений.

Ключевые слова: инновации, кадастровый учет, кадастровый инженер, использование инновационных технологий.

Comparative Analysis of Modern Software of the Cadastral Engineer

Kovaleva Anastasiya Vladimirovna, student of the Faculty of Economics

Sokolova Irina Vladimirovna, professor of the Department of Higher Mathematics

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The comparative analysis of innovative technologies in cadastral activity is given. The presented analysis touches upon some of the currently existing developments in the field of software in this area. The classification of cadastral works by type and type of action with the

object of cadastral registration. The most actual problems of functioning of software complexes which purpose is improvement of quality of work of the cadastral engineer are lit. The programs named TechnoCad-Express, ARGO, PPZO, and Polygon are considered in detail. Based on the characteristics of the programs, a comparative analysis of a number of criteria. All presented software systems meet the needs of the cadastral engineer and can be used to create an electronic format of documents, accelerate and simplify the interaction of specialists with state bodies in the field of cadastral relations.

Key words: innovations, cadastral accounting, cadastral engineer, use of innovative technologies.

Продуктивность в управлении земельными ресурсами зависит во многом от актуальности необходимых данных, а также от точности кадастровой информации. В последнее время сложилась ситуация, при котором наблюдается технологический скачок в области кадастровых работ.

Многими исследователя в данной области было уделено большое внимание развитию инновационных технологий в кадастровой деятельности. Так, например, Павловой В. А. [1] рассматривает новейшие интеллектуальные разработки. Д. А. Крылов и Г. Ф. Горн указывают на

электронные технологии в кадастре недвижимости [2], а в статьях Николаевой Т. В., Никитина В. Н. [3], Стекловой Г. А., Федотовой В. С. [4] — 3D- и ГИС-технологии в земельном кадастре и землеустройстве.

Различные кадастровые работы имеют специфические выходные документы. Так, кадастровые работы с земельными участками разделяются на два типа [1]:

1. Внесение изменений в земельные участки: уточнение характеристик земельных участков и исправление кадастровой ошибки и неточности.
2. Образование земельных участков [1].

Выходными документами могут быть как акт обследования, так и технический план, цель которого предоставление ин-

формации для снятия здания, сооружения или объекта незавершенного строительства.

Документ, отражающий главные данные объекта землеустройства и необходимый для внесения данных в ЕГРН — карта (план) объекта землеустройства. Особенности формирования данного плана зависят от вида объекта [1]: сооружения, комплекса недвижимого имущества, объекта незавершенного строительства, здания и земельного участка.

Для подготовки межевого плана необходимо сформировать проект межевания, относящийся к кадастровой документации. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане является последним видом кадастровой документации. Этот документ необходим для оформления территории с целью последующего изъятия для муниципальных нужд или преобразовании земельного участка путем перераспределения определенной территории, находящейся в собственности граждан.

Кадастровыми инженерами оформляются следующие документы.

Межевой план — документ, в основе которого лежит кадастровый план определенной территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, в котором воспроизведены сведения, внесенные в ЕГРН. Межевой план подготавливается, помимо бумажного вида, в электронном, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего данный план.

Технический план необходим при подготовке документов для постановки на учет здания, помещения или сооружения и учета его изменений. Для подготовки технического плана используются: разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектная документация данного объекта или его технический паспорт и декларация, составленная и заверенная правообладателем объекта недвижимости.

Акт обследования составляется при подготовке документов для снятия с учета здания. Он составляется кадастровым инженером по итогам осмотра места нахождения объекта недвижимости при учете каких-либо имеющихся кадастровых

сведений, являющихся подтверждением прекращения его существования в связи с уничтожением.

Карта (план) объекта землеустройства являются документом, который отображает графический и текстовый формат местоположение, размер и границы землеустройства. Карта изготавливается на основе сведений государственного кадастра недвижимости, материалов дистанционного зондирования, а также с помощью картографического материала.

С 1 июля 2016 г. кадастровый инженер обязан предоставлять сопроводительное письмо к акту согласования границ, составленное при уточнении границ земельного участка в формате ХТЛ [1]. Также с 1 января 2018 г. вводится запрет на распоряжение земельным участком, не прошедшим процедуру межевания и регистрации, что дало дополнительную нагрузку документооборот кадастровых служб [5].

Итак, основные документы, формируемые в результате выполнения работ кадастровым инженером: межевой план, технический план, акт обследования, карта (план) объектов землеустройства. Данные документы необходимо изготавливать в том числе и в электронном виде с использованием соответствующих специальных программ. В связи с этим одним из направлений инновации в кадастровой деятельности является разработка программного обеспечения (ПО) кадастрового инженера, сокращающего время, затраченное на выполнение работ, погрешности в результате и существенно облегчающего его деятельность.

Главная цель программных комплексов для кадастровых инженеров - создание документов в электронном виде, что колоссально упрощает процесс взаимодействия с муниципальными органами власти в сфере кадастра. Существует огромное количество предназначенных для этих целей программ, но фаворитами являются: «ТехноКад-Экспресс», «АРГО», «ПКЗО», «Полигон».

«ТехноКад-Экспресс» считается одной из самых популярных программ, разработанный ООО «ТехноКад» (г.Москва) и представленный пятью модулями: «Профессиональный», меже-

вой план, технический план, регистрация прав и запрос сведений. Имеется возможность как покупки комплекта модулей, так и каждого модуля в отдельности [6]. Это разграничение позволяет представленной программе увеличить круг потребителей. Для формирования графической части кадастровых документов разрешено пользоваться отдельной утилитой «ТехноКад-Гео». Весьма положительно сказывается на качестве программного комплекса сотрудничество разработчиков «ТехноКад-Экспресс» с представителями кадастровой палаты. Программный комплекс дает возможность предварительно проверять документы перед отправлением их в кадастровую палату. Данный сервис является единственным программным комплексом, обеспечивающим кадастрового инженера усиленной квалифицированной подписью, используемой для подписания выходных электронных документов.

Можно выделить ряд недостатков программного комплекса: платность подачи электронных документов на все виды кадастрового учета и ежегодное продление лицензии на право использование модулей. Функция автозаполнения в представленной программе слабо представлена и часть данных необходимо полностью вносить вручную. Составление шаблонов еще слабо разработана и требует доработок. Координаты земельного участка получаются двумя способами: импортируя из файла с расширением *mif* или из файла *txt*, что требует дополнительное ПО.

Программный комплекс «АРГО» разработанный в г. Одинцово компанией ООО «БизнесПОиНТ» дает возможность работать с публичной кадастровой картой и осуществлять поиск объектов недвижимости, просматривать как границы, так и основные характеристики объектов недвижимости [7]. Программный комплекс также распознает форматы *dxf*, *mif*, *xml* и дает выходные данные в форматах *rtf*, *xls*, *pdf*. Предоставленная программа позволяет сформировать следующие документы: межевой план, технический план здания и ОНС, печатную форму плана объекта землеустройства, интегрирована возможность создания копий в электронном виде документов

в формате XML. Но несмотря на широкий спектр возможностей сервис плохо справляется с нестандартными ситуациями. К примеру: отсутствие возможности редактирования текстовой части акта согласования границ затрудняет работу и возникает необходимость использования дополнительных текстовых редакторов.

«АРГО» обладает комплексом преимуществ: отсутствие необходимости в дополнительном ПО, т. к. все нужное для формирования текстовой и графической части документов содержится в самой программе. Возможно создание различных слоев в графической части планов и зданий, что позволяет создавать все вид графических документов на объект одновременно, но в свою очередь это затрудняет их корректное отображение при масштабировании ухудшая качество изображения. Также присутствует поддержка параллельной работы над одним объектов несколькими лицами с разных компьютеров, что существенно ускоряет процесс обработки и создания проектов.

Но несмотря на широкий спектр возможностей, сервис плохо справляется с нестандартными ситуациями. К примеру: отсутствие возможности редактирования текстовой части акта согласования границ затрудняет работу и возникает необходимость использования дополнительных текстовых редакторов [1].

Программа «ПКЗО» [8], разработчиком которой является ЗАО «Радам-Т», состоит из четырех модулей: Межевой план, технический план, комплексные работы и карта-план. Программа поддерживает как импорт, так и экспорт форматов dxf, mif, csv, shp.

«ПКЗО» обладает большим преимуществом в отличие от конкурентов — это возможность использования одного ключа для программы на нескольких компьютерах, что делает ее значительно дешевле.

Однако существенным минусом данной программы является ее первичная настройка, которая требует большого количества времени на отладку системы и специальных знаний работы с ПО кадастрового инженера. Также «минусом» является необ-

ходимость приобретения отдельной ГИС-системы, возможности которой в большинстве случаев не используются

Последним представителем программных комплексов, созданных для кадастровых инженеров, является «Полигон» [9]. Он является совокупностью ряда самостоятельных кадастровых программ, которые в своем объединении могут решить практически любую задачу кадастрового инженера и являются одним из самых удобных в эксплуатации программных комплексов. Подбирая нужные программы получается свести материальные затраты на приобретение необходимого ПО на минимум [1].

Программы, объединенные в системе «Полигон», имеют простой и понятный интерфейс, пространство разделено на листы, каждый лист которого соответствует разделу определенного кадастрового документа. Система шаблонов, включенная в данный программный комплекс, помогает при внесении недостающих сведений в разделы кадастрового документа. Кроме того, клиент может самостоятельно создать свои шаблоны во много ускоряя выпуск документов. Преимуществом также является возможность подложки публичной кадастровой карты и космического снимка во всех графических разделах, а также прикрепление растровой основы, которая отсутствует у конкурентов.

Серия «Полигон» основывается на программе Word пакета Microsoft Office, поэтому графической наглядностью снабжена не в полной мере.

Ниже приведен сравнительный анализ рассмотренных программных комплексов (таблица 1).

Таблица 1. Сравнительный анализ программного обеспечения для кадастровых инженеров

Параметры сравнения	ТехноКад-Экспресс	АРГО	ПКЗО	Полигон
Возможности ПО: Оформление межевого плана	да	да	да	да
Разработка технического плана	да	да	да	да
Составление Акта обследования	нет	нет	да	да
Заполнение декларации техплана	нет	нет	да	да
Построение плана объекта землеустройства	да	да	да	да
Оформление проекта межевания	нет	да	да	да
Составление схемы расположения ЗУ	нет	да	да	да
Наличие дополнительного ПО	1. ТехноКад-Geo 2. MapInfo 3. MSOffice	Нет дополнительных ПО	1. ГИС ObjectLand 2. MS Office 3. Конвертер в pdf	1. Microsoft. NET Framework 2. Microsoft Office 3. Open Office
	4. Конвертер в pdf			
Наглядность интерфейса	Не наглядно	наглядно	наглядно	Не наглядно
Стоимость программы, руб	5190	13900	46000	25630

Стоимость обновления за 1 год, руб	1-й год — 4800 2-й год — 3900 3-й год — 2700 4-й год — 0	2560	13500	0
Техническая поддержка	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Подготовка сопроводительного письма в форме электронного документа с использованием XML-схем	Возможно с модулем межевой план	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Возможность подписания документов КЭП.	возможно	возможно	возможно	возможно

Из представленных программ и сравнительного анализа, следует, что они все удовлетворяют потребности кадастрового инженера. Конкретный выбор программы в первую очередь зависит от личных предпочтений, финансовых возможностей и уровня компьютерной грамотности кадастрового инженера [1] при составлении документации. Каждая из представленных программ совершенствуется, упрощая и оптимизируя интерфейс. Однако не стоит забывать, что какой бы инновационной не была программа, главным является степень грамотности специалиста, ведь именно от его опытности и квалификации зависит правильность и корректность создаваемых кадастровой документации [10].

Список литературы

1. Павлова В. А., Уварова Е. Л. Новейшие технологии в кадастровой деятельности // URL: <http://masters.donntu.org/2017/igg/nikolaeva/library/5.pdf>.
2. Горн Г. Ф., Крылов Д. А. Электронные технологии в государственном кадастре недвижимости / Г. Ф. Горн, Д. А. Крылов // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2010. № 2. Т. 3. С. 47–48.
3. Николаева Т. В., Никитин В. Н. Кадастр в формате 3D / Т.В. Николаева, В.Н. Никитин // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. № 2. Т. 3. С. 219–225.
4. Стеклова Г. А., Федотова В. С. Направления использования ГИС-технологий в землеустройстве и земельном кадастре / Г. А. Стеклова, В. С. Федотова // Царскосельские чтения. 2014. Вып. 18, Т. 3. С. 164-169.
5. Лисуненко К. Э., Соколова И. В. Нововведения 2018 года в земельном законодательстве / К. Э. Лисуненко, И. В. Соколова // Студенческие научные работы землеустроительного факультета: Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции / Ответственный за выпуск И. В. Соколова. 2018. С. 67–71.
6. Комплекс программных продуктов и сервисов ТехноКад-Экспресс // Официальный сайт компании «ТехноКад». URL: <http://www.technokad.ru/productes/technokad-express/>.
7. АРГО. URL: <http://new.argogeo.ru/>.
8. ПКЗО. URL: <http://www.pkzo.ru/>.
9. Серия программ «Полигон» // Программный центр «Помощь образованию». URL: http://pbprog.ru/products/programs.php?SECTION_ID=99.
10. Лисуненко К. Э., Разоренова А. А., Соколова И. В. Перспективы кадастровой оценки / К. Э. Лисуненко, А. А. Разоренова, И. В. Соколова / Студенческие научные работы землеустроительного факультета: Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции. Ответственный за выпуск И. В. Соколова. 2018. С. 162–165.

УДК/UDC 332.33

Зонирование в системе управления земельными ресурсами на примере территории Краснодарского края

Коваленко Екатерина Валентиновна, магистрант
землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук,
профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного
кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Актуальность данной статьи заключается в том, что в ней поднимаются вопросы важности совершенствования современной системы управления земельными ресурсами, которая должна быть направлена на улучшение и развитие законодательной базы, изучается проблема «пробелов» в части правового регулирования данной сферы управления. Рассматриваются подходы к формированию государственного управления земельными ресурсами. Также освещается тема места зонирования в системе управления земельными ресурсами, дается трактовка данного понятия, различные подходы и виды зонирований. На примере Краснодарского края проводится анализ земельного фонда за 2010–2018 годы, даны пояснительные комментарии, обозначена проблематика, а также освещено современное состояние системы зонирований, проведенных для территории края.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, зонирование, территория, земельные ресурсы.

Zoning in the System of Land Development on the Example of the Territory of Krasnodar Krai

Kovalenko Yekaterina Valentinovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The relevance of this article lies in the fact that it raises questions of the importance of improving the modern system of land management, which should be aimed at improving and developing the legislative framework, the problem of gaps in the legal regulation of this sphere of management. The approaches to the formation of public land administration are also covered the theme of the place of zoning in the land management system, the interpretation of this concept, different approaches and types of zoning. On the example of Krasnodar Krai the analysis of the land fund for the period 2010–2018 is carried out, explanatory comments are given, the problems are indicated, and the current state of the zoning system conducted for the territory of the region is highlighted.

Key words: land development, zoning, land, territory, land resources.

Развитие рыночных отношений в современной России, тенденции мировой экономики позволяют сделать вывод, что в настоящий момент времени вопросы рационального использования земли, ее охраны требуют все более пристального внимания во многих сферах государства: правовой, экономической, экологической, политической и иной, так как земля — особо ценный ресурс, объект недвижимости и правоотношений, наличие и целесообразное использование которого обеспечивает благополучие всего государства [4].

Именно поэтому должное внимание следует уделить институту управления земельными ресурсами, что призвано установить жесткую систему в рамках законодательства. Одна из основных задач — создание устойчивости землепользований посредством экономических инструментов. На сегодняшний день этот раздел теории управления не получил достаточного научного обоснования [3].

Различные общественные и государственные процессы, такие как научно-технический прогресс, урбанизация, загрязнение окружающей среды и другие привели к осознанию важности совершенствования и разработки механизмов управления земельными ресурсами.

Очевидным также является вопрос необходимости учета ландшафтных особенностей территорий, рассматриваемых в ходе управления земельными ресурсами для организации эффективной хозяйственной деятельности и пространственного планирования [1].

Пробелы в части правового регулирования управления земельными ресурсами препятствуют претворению в жизнь эффективной современной земельной реформы и приводят к сбоям в функционировании земельного рынка, порождают нарушения в области прав физических и юридических лиц на землю [5].

Выделяют два подхода к формированию государственного управления земельными ресурсами — административный и экономический. Административный подход предполагает зонирование земель, планирование, регулирование их использования и землеотвода на основе законодательства страны [3].

Однако многие вопросы, касающиеся именно зонирования территорий и различных к ним подходов, до конца не исследованы (за исключением градостроительного зонирования) [1].

Зонирование заключается в разделении территории на зоны, с определением для каждой из них режимов использования, правового регулирования, приоритетных функций и направлений развития. Оно в первую очередь должно быть ориентирова-

но на оценку свойств земли, так как является одним из рычагов использования данного ресурса на правовом уровне.

Может проводиться для таких территорий, как населенный пункт, район, область, край и т. п., и будет особенно полезным и рациональным при различных вариантах деления территории с наличием разброса параметров конкретных данных.

Отсюда вытекают и различные виды зонирования, основанные на определенных критериях: экономические и социальные показатели, экологическое состояние окружающей среды, уровень жизни населения, развитость промышленных территорий и иные.

То есть они различаются между собой по целям, задачам, содержанию, назначению и способам формирования различных зон, содержанию их ограничений.

Посредством различных видов зонирований происходит систематизация свойств земли, что обеспечивает рациональное ее использование. В ныне действующей системе управления земельными ресурсами необходимы разработки методических и теоретических положения по зонированию территорий [2].

Экономический механизм управления земельными ресурсами на основе зонирований может быть сформирован при определении таких экономически ориентированных действий, как: формирование территорий с особым режимом использования (с определением пространственных задокументированных, в том числе закрепленных на местности границы) посредством проведения зонирований, дальнейшее внесение сведений в единый государственный реестр недвижимости (реестр границ, реестр прав, кадастр недвижимости), который будет также являться ресурсом, содержащим информацию о различных зонах и видах зонирований; должен быть определен механизм оценки влияния выделенных зон. Это обусловлено тем, что до настоящего времени учеными были рассмотрены вопросы лишь юридической стороны такого института в области установления правового режима территорий, однако следует так же учитывать, что не все виды зонирований могут быть связаны с установлением правовых режимов [1].

Вопрос зонирования территории, способствующий проведению более эффективного управления земельными ресурсами, также актуален для Краснодарского края, обладающего большими земельными ресурсами и высоким потенциалом, что позволяет быстро и эффективно применить рыночный механизм использования земельных ресурсов, привлечь крупномасштабные инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности края.

В настоящее время в крае активно меняется структура земельного фонда по категориям.

В таблице 1 представлены данные о состоянии земельного фонда Краснодарского края, откуда видно, что в пределах общей площади изменения площадей по категориям достаточно малы [6].

Однако в последние годы наметилась тенденция к увеличению площади земель населенных пунктов и уменьшению площади земель сельскохозяйственного назначения, что противоречит принципу сохранения особо ценных земель

Следует также изучить существующее зонирование края для дальнейших внесений корректировок и дополнений для более эффективного управления земельными ресурсами.

Так на основе всесторонней оценки земель и климата вся территория Краснодарского края была поделена на семь природно-экономических зон с 19 подзонами, для каждой из которых были определены особенности рельефа, климата, почв, а отсюда — специализация таких подзон по пригодности в области растениеводства и животноводства (рис. 1) [7]. Однако данное зонирование устарело и требует анализа с дальнейшими дополнениями либо переработками.

Также было проведено земельно-оценочное районирование, понятие которого близко к определению зонирования. Районирование предусматривает выделение территории относительно однородных по экологическим, агроклиматическим, геоморфологическим и ландшафтным условиям влияющих на специализацию и уровень интенсивности отраслей народного хозяйства. Такое районирование также устарело (рис. 2).

Таблица 1. Распределение земель Краснодарского края по категориям на 2010-2018 годы

Категории земель	Площади земель, тыс. га												Изменения	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018					
Земли сельскохозяйственного назначения	4751,8	4750,5	4749,6	4749,8	4747,3	4734,1	4727,9	4720,8	4715					-36,8
Земли населенных пунктов	592,2	593,3	593,4	593,1	595,6	609,2	615,2	622,4	627,5					35,3
Земли промышленности	143,6	144,5	144,8	145,7	145,7	145,9	147,2	147,6	148,7					5,1
Земли особо охраняемых территорий	378,5	378,5	379,3	379,3	379,3	379,3	379,1	379	378,8					0,3
Земли лесного фонда	1212,1	1212,1	1212,1	1211,9	1211,9	1211,8	1211,3	1211,3	1211,2					-0,9
Земли водного фонда	324,9	324,9	324,9	324,9	324,9	324,6	324,6	324,6	324,6					-0,3
Земли запаса	145,4	144,7	144,4	143,8	143,8	143,6	143,2	142,8	142,7					-2,7
ИТОГО	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5	7548,5					0

Рисунок 1. Природно-экономические зоны Краснодарского края (1990 г.)

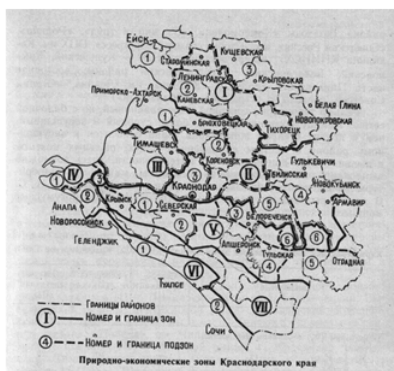
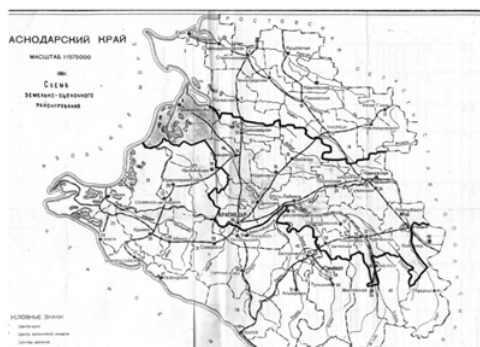


Рисунок 2. Земельно-оценочное районирование Краснодарского края



С помощью зонирования происходит выявление проблем и создание более благоприятных условий, способствующих устойчивому развитию территорий, улучшается состояние окружающей среды, создаются наиболее подходящие условия для планирования развития территории. Научно обоснованные методики зонирования территории позволят привести к более эффективной системе землепользования в управлении земельными ресурсами.

В практической и теоретической части управления земельными ресурсами, а именно, что касается зонирования, отсутствуют унифицированная терминология, подходы к различным видам и полное согласованное законодательство. Таким образом, к решению рассматриваемой проблемы следует применять комплексные и глубокие подходы.

Список литературы

1. Антропов Д. В., Комаров С. И. Современное состояние системы зонирования территорий в Российской Федерации и его место в системе управления земельными ресурсами / Д. В. Антропов, С. И. Комаров // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: статья в сборнике трудов конференции. 2018. С. 180–185.

2. Коваленко Е. В. Виды зонирования территорий как методы решения проблемы по рациональной систематизации земель / Е. В. Коваленко // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам XI Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края. Краснодар: КубГАУ, 2017.

3. Барсукова, Г. Н., Радчевский Н. М. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. Краснодар, 2017. № 125. С. 408–428.

4. Яроцкая, Е. В., Ванжа, М. В. Рациональное использование земельных ресурсов как основная задача государственной политики / Е. В. Яроцкая, М. В. Ванжа // Модернизация аграрного образования: интеграция науки и практики: сборник научных трудов по матери-

лам II-ой Международной научно-практической конференции (21–25 октября 2014 г.). Новосибирск: изд-во НГАУ, 2014. С. 12–15.

5. Давыдов О. А. Проблемы в управлении земельными ресурсами Российской Федерации / О. А. Давыдов // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник трудов конференции. Краснодар, 2016. С. 378–380

6. Доклад о состоянии и использовании земель Краснодарского края в 2010–2018 годах // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю. URL: http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287.

7. Системы земледелия в Краснодарском крае на 1990–1995 годы и на период до 2000 года: Рекомендации / ВАСХНИЛ. Всероссийское отделение; Краснодарский н.-й ин-т сельского хоз-ва им. П. П. Лукьяненко; Кубанский с.-х. ин-т.–Краснодар: Кн. Изд-во, 1990. 272 с.

УДК/UDC 332.234.4:630 (571.13)

Организация и рациональное использование земель лесничества на территории Омской области

Козлов Василий Васильевич, магистрант

Ноженко Татьяна Викторовна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Рыжкова Екатерина Сергеевна, магистрант

Омский государственный аграрный университет имени П. А.

Столыпина

г. Омск, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрены особенности организации использования земель Омского лесничества на территории Омской области.

Приводится анализ лесничества, раскрываются особенности внутренней организации его территории, а также характеристика распределения земель и лесов по видам и типам их использования. В лесном законодательстве проявляется неразрывность правовой охраны лесов и их рационального использования. Существует необходимость в такой организации использования лесов, чтобы оно являлось неистощительным. Сущность неистощительного использования лесов заключается в ограничении предельного объема изымаемых из леса лесных ресурсов, обусловленных темпами их естественного восстановления. Другими словами, способ, время и территория рубок (либо иных видов использования лесов) должны быть организованы так, чтобы не возникало препятствий естественному лесовозобновлению, которое считается основой для использования лесов в будущем. Особенности внутренней организации территории использования земель лесничества позволят рационально решить проблему истощения и ухудшения качества лесного фонда, понизить динамику потерь древесины, включая особо ценные породы.

Ключевые слова: рациональное использование земель, рациональное лесопользование, лесничество, лесной фонд, лесохозяйственный регламент.

Limitation and Rational Use of Lands of Forestry in the Territory of Omsk Oblast

Kozlov Vasilii Vasilyevich, student in the master's programme

Nozhenko Tatyana Viktorovna, Candidate of Agricultural Sciences,
assistant professor

Ryzhkova Yekaterina Sergeevna, student in the master's programme

Omsk State Agrarian University
Omsk, Russia

Abstract

This article discusses the features of the organization of land use of Omsk forestry in the Omsk region. A brief description of forestry is given, the features of the internal organization of its territory, the characteristics of the distribution of lands and forests by types and types

of their use are revealed. The forest legislation shows the inseparability of the legal protection of forests and their rational use. It is necessary to organize the use of forests in such a way that it is non-depleting. The essence of the sustainable use of forests is to limit the maximum amount of forest resources withdrawn from forests, due to the rate of their natural restoration. In other words, the method, time and area of logging (or other types of forest use) should be organized in such a way as not to interfere with natural reforestation, which is considered the basis for future forest use. The peculiarities of the formation of the considered forest area, the internal organization of the territory and the use of forest land will rationally solve the problem of depletion and deterioration of the quality of the forest fund, reduce the dynamics of wood losses, including especially valuable species.

Key words: rational use of land, forest management, forestry, forest fund, forest management.

Первостепенной целью земельного законодательства на сегодняшний день выступает рациональное использование земель. В соответствии с земельным законодательством, рациональное использование земли — достижение наибольшей эффективности землепользования с учетом полезного взаимодействия земли с иными факторами природы и при охране земли как главного средства сельского и лесного хозяйства.

Леса являются не только поставщиками древесного топлива, но и имеют способность поглощать углекислый газ, что приводит к снижению содержания углерода в атмосфере и способствует предотвращению дальнейшего изменения климата, являются источником жизненно-необходимых природных ресурсов для животного мира и человека [1].

Лес — это природный комплекс, который характеризуется динамическим равновесием, авторегуляцией, устойчивостью, высокой способностью к самовосстановлению, особым балансом энергии и вещества [2].

Необходимо подчеркнуть экономическо-экологическую уникальность леса.

Эколого-экономическая характеристика леса уникальна. Лес, при условии ведения разумного хозяйства, можно одновременно использовать в различных в различных необходимых социуму, целях: оздоровительно-культурное использование, побочное лесопользование и т.п. На сегодняшний день в качестве важнейшего фактора выдвигаются задача комплексного, многоцелевого использования всех полезных свойств леса, организация непрерывного лесопользования.

Объектом исследования выступает Омское лесничество, располагающееся на территориях Омского и Кормиловского муниципальных районов.

Для осуществления на территории Омского района мероприятий по воспроизводству, защите и охране леса и использованию водных объектов, объектов животного мира на основе комплексного подхода при организации использования лесов был утвержден лесохозяйственный регламент Омского лесничества [3].

Омское лесничество, расположено в центральной части Омской области и занимает 87567 га (рис.1). Территория лесничества входит в южную лесостепную зону, располагается на Западно-Сибирской равнине в центральной части Омской области. Леса в районе расположения лесничества размещены неравномерно. Лес и стость района расположения лесничества варьируется на уровне 15,8%.

Базисным элементом организации использования земель лесничества является структурирование территории по участковым лесничествам как основным территориальным единицам. Территория лесничества включает 11 участковых лесничеств: Красноярское, Лузинское, Городское, Харинское, Усть-Заостровское, Петровское, Подгородное, Кормиловское, Большешекулачинское, Кормиловское сельское, Омское (табл.1) [4].

Рисунок 1. Карта-схема расположения Омского лесничества



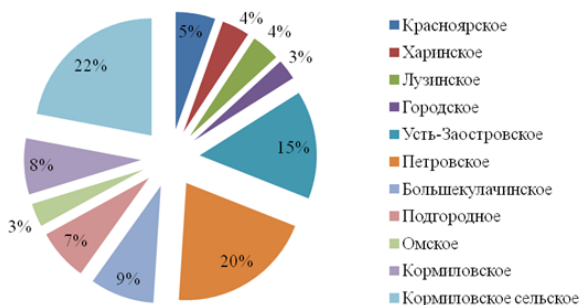
Наибольший удельный вес по площади занимает Кормиловское сельское участковое лесничество — 19287 га, занимающее 22% от общей площади лесничества. Наименьшими по площади являются Городское и Омское участковые лесничества, занимающие по 3% (рис. 2).

Таблица 1. Структура лесничества

Наименование участковых лесничеств	Общая площадь, га
Красноярское	4794
Харинское	3355
Лузинское	3420
Городское	2491
Усть-Заостровское	13076
Петровское	17537
Большекулачинское	7766
Подгородное	6246
Омское	2832
Кормиловское	6763
Кормиловское сельское	19287
Всего	87567

Леса Омского лесничества, по целевому назначению, относятся к подлежащим освоению в целях сохранения оздоровительных, защитных, санитарно-гигиенических и др. полезных функции лесов с параллельным использованием лесов при условии, если данное использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

Рисунок 2. Структура Омского лесничества



При характеристике земель по видам и типам их использования на территории Омского лесничества выявлено, что от общей площади земель лесничества земли, которые покрыты лесной растительностью, занимают наибольшую площадь — 82,7%; 8,5% приходится на долю земель, не покрытых лесной растительностью, а к фонду лесовосстановления относиться всего 7% леса, нуждающегося в возобновлении на территории Омского лесничества. Нелесные земли представлены преимущественно сенокосами. Лесной фонд Омского и Кормиловского сельского участков лесничеств состоит лишь из лесных земель.

Для эффективной организации лесопользования на большой территории существенную роль играет ее инженерное оборудование. Объектами лесной инфраструктуры являются лесные дороги, лесные склады, временные постройки, лесные питомники, а также объекты, которые применяются для охраны, защиты и воспроизводства лесов (квартальные просеки, гра-

нические линии, кварталные и указательные столбы, лесохозяйственные знаки).

Использование лесов на территории лесничества производится с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов. Шестнадцать видов разрешенного использования лесов выделяется на территории Омского лесничества. Данные виды использования имеют свою площадь на определенном участковом лесничестве; устанавливаются нормативы, параметры, сроки разрешенного использования лесов; нормативы по защите, охране и воспроизводству лесов. На рассматриваемой территории пригодных насаждений для заготовки живицы нет, создание лесных плантаций и их эксплуатация, а также выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных и лекарственных растений не допускается. Запрещена переработка древесины и иных лесных ресурсов.

Таблица 2. Характеристика земель по видам и типам их использования на территории Омского лесничества

Показатели характеристики земель	Всего по лесничеству	
	Площадь, га	%
Общая площадь земель	87567,0	100
Лесные земли, всего	79886,0	91,2
Земли, покрытые лесной растительностью, всего	72404,0	82,7
Земли, не покрытые лесной растительностью, всего	7482,2	8,5
Несомкнувшиеся лесные культуры	1293,0	1,5
Лесные питомники, плантации	24,2	-
Фонд лесовосстановления, всего	6165,0	7,0
- гари, погибшие насаждения	859,0	1,0
- вырубки	3192,0	3,6
- прогалины, пустыри	2114,0	2,4
Нелесные земли, всего	7681,0	8,8
- пашни	943,0	1,1
- сенокосы	4645,0	5,3

- пастбища	942	1,1
- воды	8,1	-
- сады, виноградники и др.	13,9	-
- дороги, просеки	550,0	0,6
- усадьбы и пр.	340,0	0,4
- болота	44,0	0,1
- прочие земли	195,0	0,2

Лесовосстановительные мероприятия выполняются методом естественного, искусственного или комбинированного восстановления лесов. Основой естественного восстановления лесов является сохранение подроста ценных лесных древесных пород при проведении рубок лесных насаждений, минерализация почвы. Искусственное выполняется путем создания лесных культур, это может быть посадка сеянцев, саженцев, черенков. Комбинированное лесовосстановление представляет сочетания естественного и искусственного лесовосстановления. Лесовосстановление необходимо проводить на вырубках, гарях, прогалинах и иных не покрытых лесной растительностью или других, пригодных для лесовосстановления землях. Следует отметить, что 1438,0 га земель, занятых хвойными породами, нуждаются в искусственном лесовосстановлении, 6751,1 га земель, занятых мягколиственными породами, будут восстанавливаться естественным путем.

На территории лесничества уход за лесами осуществляется в целях увеличения продуктивности лесов и сбережения их полезных функций путем вырубки части деревьев и кустарников, проведения агролесомелиоративных и иных мероприятий в соответствии с лесохозяйственным регламентом лесничества, лесным планом Омской области, а также проектом освоения лесов [5]. Расчетная лесосека при рубке лесных насаждений при уходе за лесами представлена в таблице 3.

Характеристика земель по видам и типам их использования на территории Омского лесничества

Хозяйства	Ежегодный допустимый объем изъятия древесины при рубке лесных насаждений при уходе за лесами		
	Площадь, га	Запас, тыс. м ³	
		Ликвидный	Деловой
Хвойные	275,5	9,47	4,89
Твердолиственные	0,2	0,2	-
Мягколиственные	486,8	486,8	29,35

На территории лесничества осуществление заготовки древесины гражданами и юридическими лицами происходит на основании договоров аренды в соответствии с проектом освоения лесов на участках, которые предоставляются в аренду, с соблюдением нормативов и параметров, установленных лесохозяйственным регламентом лесничества.

Таким образом, выявленные особенности организации территории и использования земель лесничества позволяют разрабатывать рекомендации по их совершенствованию с учетом правового режима земель, препятствуя чрезмерному антропогенному воздействию и снижая экологические риски. Территория лесничества представляет хорошие перспективы освоения лесов в таких видах разрешенного использования, как осуществление рекреационной деятельности и осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Список литературы

1. Колчина С. Е., Ноженко Т. В. Система управления земель лесного фонда на территории Омской области: сборник материалов Региональной научно-практической конференции молодых ученых / С. Е. Колчина, Т. В. Ноженко. Омск: Изд-во ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2017. С. 69–74.

2. Рогатнев Ю. М., Веселова М. Н. Организация использования земель для обеспечения несельскохозяйственного природопользова-

ния: учеб. пособие / Ю. М. Рогатнев, М. Н. Веселова. Омск: Изд-во ОмГАУ, 2003. 228 с.

3. Назарова О. С., Щебра В. Н. Особенности организации использования земель лесного фонда: сборник статей Международной научно-практической конференции / О. С. Назарова, В. Н. Щебра. Омск : Изд-во ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2017. 67 с.

4. Лесохозяйственный регламент Омского лесничества Омской области: Приказ Главного управления лесного хозяйства Омской области от 30 декабря 2008 г. № 18 // Справочно-правовая система «Гарант».

5. Жданов А. Ю., Веселова М. Н. Особенности организации использования земель Муромцевского лесничества Омской области // Молодежная наука 2018: исследования, технологии, инновации по проблемам геодезии, землеустройства и кадастра: ежегодный сборник научных трудов по мат. XXIV Научно-технической студенческой конференции / А. Ю. Жданов, М. Н. Веселова. Омск: Изд-во ИПК Макшеевой Е.А., 2018. С. 64–71.

УДК/UDC 332.64

Автоматизация подготовительного этапа проведения кадастровой оценки земель методом сегментирования объектов в Quantum GIS

Козырев Александр Александрович, заместитель директора
ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация — Краевое БТИ»

Шумаева Ксения Владимировна, магистрант землеустроительного
факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В рамках выполнения государственного задания по государственной кадастровой оценке ГБУ КК «Крайтехинвентаризация — Краевое БТИ» предложен метод автоматизации кадастровой оценки

земель с применением геоинформационных систем. В статье представлен этап автоматизированной группировки земель посредством сегментации объектов в зависимости от вида использования в программном комплексе QGIS. Процесс автоматизации включает в себя формирование информационной основы цифровой модели землепользования, оценку продуктивности земель и технологических свойств земельных участков. Автоматизация подготовительного этапа ГКО обеспечит систематизированный и оптимальный подход для объективной оценки.

Ключевые слова: кадастровая оценка земель, земли промышленности и иного специального назначения, QGIS, ГБУ КК «Крайтехинвентаризация — Краевое БТИ», Краснодарский край.

Automation of the Preparatory Stage of Carrying Out of Cadastral Valuation of Land Method of Segmenting Objects in Quantum GIS

Kozyrev Aleksandr Aleksandrovich, Deputy Director
Regional Technical Inventory — Regional BTI

Shumayeva Kseniya Vladimirovna, student in the master's programme
of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

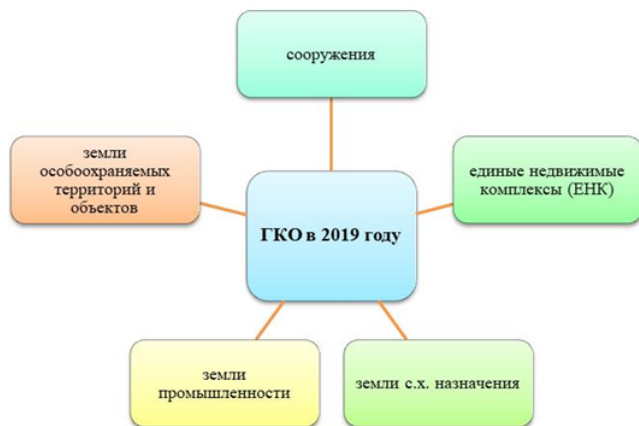
Abstract

In the framework of the state assignments for state cadastral valuation of Regional BTI introduced a method of automation of cadastral assessment of lands with the use of geographic information systems. The article presents the stage of automated land grouping by segmentation of objects depending on the type of use in the QGIS software package. The automation process includes the formation of the information base of the digital model of land use, evaluation of land productivity and technological properties of land. Automation of the GKO preparatory stage will provide a systematic and optimal approach for objective evaluation.

Key words: cadastral valuation of lands, industrial lands and other special purposes, QGIS, Regional BТИ, Krasnodar Krai.

Пользование земельными ресурсами, согласно ЗК РФ [1], осуществляется на платной основе. Данный принцип играет ключевую роль в дальнейшем налогообложении субъектов земельных правоотношений. При этом земельный налог и аренда являются выражением платности использования земель. При этом базой для налогообложения и расчета аренды является кадастровая стоимость земельных участков.

Рисунок 1. Объекты недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка в 2019 году на территории Краснодарского края



Оценка объектов, представленных на рисунке 1, осуществляется на основании приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края № 481 от 15.03.2018 [2]. В качестве уполномоченного органа для проведения государственной кадастровой оценки выступает ГБУ КК «Крайтехинвентаризация — Краевое БТИ», государственное предприятие краевого уровня по выполнению кадастровых, землеустрои-

тельных, оценочных и экспертных видов работ на территории Краснодарского края.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки регламентируется федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ [3], а также приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 [4].

Кадастровая стоимость земельных участков формируется под влиянием ряда различных факторов, которые являются параметрами (признаками) и характеристиками объектов оценки.

При осуществлении кадастровой оценки актуален вопрос о создании базы данных ценообразующих факторах, влияющих на конечную стоимость объекта. Согласно открытым данным Счетной палаты, сведения об оцениваемом объекте лишь на половину соответствуют данным кадастра недвижимости. Отмечены основные несоответствия данных о категории земель; о разрешенном виде использования объекта; о различии семантических данных и пространственных данных; суммарной площади земельных участков площади кадастрового квартала (района, округа); экономических показателей (удельный показатель кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельного участка) площади земельного участка. Для более объективной оценки земельных участков необходимо увеличить количество критериев для оценки. Так, можно привести пример небольшого набора критериев определенного типа — вид разрешенного использования, площадь, подключенные коммуникации, ключевые факторы местоположения, такие как расположение на первой линии дорог. Ввиду этого, актуален вопрос обеспечения информацией об объектах; поскольку, процесс сбора, обработки и анализа данных является трудоёмким и время затратным. На примере подготовительного этапа государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения представлен порядок группирования земель с применением автоматизированных информационных систем.

Этап группировки земель промышленности и иного специального назначения проводится на основании принятой сег-

ментации в соответствии с видом фактического использования. Источником данных являются карт материалы; сведения ЕГРН (выгрузка по Приказу № 540); а также сведения, поступившие в Управление ГКО, на основе официального запроса органам государственной и муниципальной власти, ведомственным органам. В данном случае, имеется перечень выгруженных земельных участков с атрибутивной информацией о каждом объекте, а также графические данные. Систематизировать графические и атрибутивные данные возможно с помощью ГИС. Для примера использовалась ГИС — QGIS, так как эта программа позволяет обрабатывать, создавать векторные и растровые слои. Работа осуществляется с пространственными таблицами на базе данных PostgreSQL [5–7]. Также данная ГИС имеет возможность подгружать широкую линейку плагинов для динамического расширения функциональных возможностей.

Рассмотрим на примере группировку земель промышленности и иного специального назначения на примере кадастрового квартала 23:01:0905000 Абинского муниципального района Краснодарского края. В состав данного кадастрового квартала входит 168 земельных участка (из них — 109 земельных участков из категории земель промышленности и иного специального назначения, среди которых 4 земельных участка с установленными координатами границ)

Рисунок 2. Фрагмент Публичной кадастровой карты

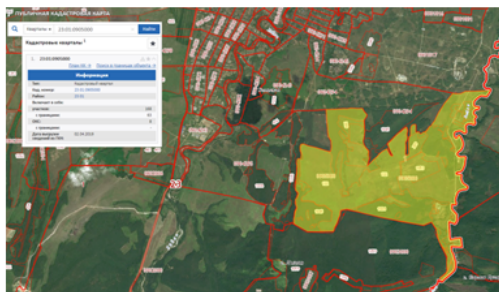


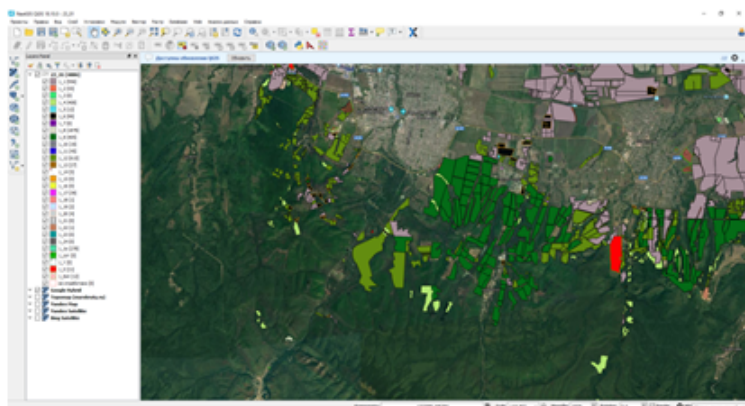
Таблица 1. Перечень выбранных участков в кадастровом квартале 23:01:0905000

Кадастровый номер (вид объекта недвижимости)	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес
23:01:0905000:61 (земельный участок)	Для размещения промышленных объектов / для эксплуатации скважины	3600	Краснодарский край, Абинский район, юго-восточная часть Абинского района на нефтегазовом месторождении Зыбза-Глубокий Яр, скважина 653
23:01:0905000:47 (земельный участок)	Для размещения промышленных объектов / для эксплуатации скважины	3600	Краснодарский край, Абинский район, юго-восточная часть Абинского района на нефтегазовом месторождении Зыбза-Глубокий Яр, скважина 575
23:01:0905000:58 (земельный участок)	Для размещения промышленных объектов / для эксплуатации скважины	3600	Краснодарский край, Абинский район, юго-восточная часть Абинского района на нефтегазовом месторождении Зыбза-Глубокий Яр, скважина 654
23:01:0905000:127 (земельный участок)	Для размещения иных объектов промышленности под Крп № 3	8	Краснодарский край, Абинский район, северо-восточнее станицы Холмской

Далее проводится группировка земельных участков посредством работы в QGIS, в соответствии с кодом группировки, характерной по виду использования земельного участка. Порядок работ заключается в проведении следующих этапов:

1. Создание проекта в QGIS путём загрузки векторного слоя «23_01», в котором происходит отображении границы земельных участков выбранного района. Кроме графики векторный слой содержит атрибутивную информацию об исходных объектах, подлежащую группировке.

Рисунок 3. Рабочий проект «23_01» в QGIS



2. Создание поля «Группировка» в атрибутивной таблице векторного слоя для выбранного кадастрового квартала «23_01_0905000».
3. Описание земельного участка в атрибутивной таблице в поле «Группировка».

На рисунке 4 видно, что земельному участку с кадастровым номером 23:01:0905000:127 категории земель промышленности и иного специального назначения с видом разрешенного использования — для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельно-

Результатом работы будет являться комплексная группировка земельных участков. Такая группировка ляжет основой для проведения государственной кадастровой оценки земель. Такой подход приближен к индивидуальной оценке в соответствии с видом разрешенного использования земель и, особенно, земель промышленности и иного специального назначения.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах: приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края № 481 от 15.03.2018 // Кодекс. URL: <http://docs.cntd.ru/document/556827738>.

3. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Яроцкая Е. В., Патов А. М. Развитие отечественных географических информационных систем в условиях импортозамещения / Е. В. Яроцкая, А. М. Патов // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. Краснодар: КубГАУ, 2016. № 117. С. 175–188.

6. Яроцкая Е. В., Шумаева К. В. Совершенствование региональной системы управления земельными ресурсами на основе технологических инноваций // Вестник науки Сибири. 2018. № 3 (30). С. 93–108. URL: <http://sjs.tpu.ru/journal/article/view/1721>.

7. Перов А. Ю., Шумаева К. В., Ярыш С. С. Применение метода сегментирования объектов в Quantum GIS в рамках подготовительного этапа проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / А. Ю. Перов, К. В. Шумаева, С. С. Ярыш // Colloquium-journal. 2019. № 2. С. 45–53.

УДК/UDC 336.226.212/332.62

Подготовка проекта изменений, вносимых в методические указания о государственной кадастровой оценке

Лысенко Александр Анатольевич, начальник Управления государственной кадастровой оценки, ГБУ ККК «Краевая техническая инвентаризация — Краевое БТИ»

Колодная Маргарита Игоревна, магистрант землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье изложены изменения законодательства, приведшие к созданию государственных бюджетных учреждений (ГБУ) для целей проведения кадастровой оценки недвижимости. Представлены предложения для Проекта изменений, вносимых в Методические указания о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, которые должны способствовать получению более объективных результатов. В Методических указаниях необходимо разъяснить понятие фактического разрешенного использования как наиболее эффективного между фактическим и разрешенным использованием земельного участка, здания, сооружения, помещения. Необходимо уточнить правомерность Учреждения в использовании общедоступной информации, содержащейся в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и установлении фактического использования земельного участка, здания, сооружения, помещения. Обязать органы местного самоуправления привести виды разрешенного использования земельных участков, учтенных в ЕГРН, в соответствии с классификатором.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, объект недвижимости, методические указания, вид разрешенного использования, фактическое использование, ценообразующие факторы, налог на имущество.

Preparation of the Project of Changes to Be Included in the Methodical Indications of the State Cadastre Assessment

Lysenko Aleksandr Anatolyevich, head of the department of state cadastral valuation

Regional Technical Inventory – Regional BTI

Kolodnaya Margarita Igorevna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

Abstract

The article describes the changes in legislation that led to the creation of state budgetary institutions for the purposes of cadastral valuation of real estate. Proposals for the draft amendments to the Methodological guidelines on the state cadastral valuation of real estate objects, which should contribute to more objective results, are presented. In the Methodological guidelines, it is necessary to clarify the concept of actual authorized use as the most effective between the actual and permitted use of a land plot, building, structure, room. It is necessary to clarify the legitimacy of the Institution in the use of publicly available information, including information on the telecommunications network Internet, and the establishment of the actual use of land, buildings, facilities, premises. To obligate local governments to bring the types of permitted use of land plots included in the unified state register of real estate in accordance with the classifier.

Key words: state cadastral valuation, cadastral value, real estate object, methodical instructions, type of permitted use, actual use, pricing factors, property tax.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке», согласно которому возникла необходимость создания государственных бюд-

жетных учреждений (далее — ГБУ) для целей проведения оценки недвижимости [1].

В качестве исполнителей работ по определению кадастровой стоимости до вступления в силу Федерального закона № 237 выбирались юридические лица на основе конкурсного отбора. Субъектами оценочной деятельности являлись физические лица — оценщики. Полученные отчеты о проведении кадастровой оценки проходили экспертизы в саморегулируемых организациях оценщиков. В итоге, система определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, существовавшая до 2018 года, делила ответственность между исполнителями, оценщиками и саморегулируемыми организациями оценщиков.

С 1 января 2017 г. полномочия по определению кадастровой стоимости переданы ГБУ. В Краснодарском крае такими полномочиями было наделено ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация — Краевое БТИ» (далее — Учреждение), которое теперь на постоянной основе осуществляет определение кадастровой стоимости.

Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» были утверждены новые Методические указания [2].

21 сентября 2017 года департаментом имущественных отношений Краснодарского края издан приказ № 2197 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2018 году» [3], в соответствии с которым была проведена государственная кадастровая оценка 2 823 928 объектов недвижимости: зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, земельных участков из состава земель лесного и водного фонда. В соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 15.03.2018 № 481 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах» в 2019 году будет проведена государственная кадастровая оценка сооружений, единых недвижимых комплексов, земельных участков из состава земель сельскохозяй-

ственного назначения, земельных участков из состава земель промышленности и иного специального назначения, земельных участков из состава земель особо охраняемых территорий и объектов [4].

Государственная кадастровая оценка представляет собой совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость должна быть определена на основе рыночной и иной информации об экономических характеристиках использования объектов недвижимости.

Актуальность и сложность данной темы обусловлены необходимостью получения объективных результатов кадастровой оценки, которые будут являться базой для налогообложения. Практическая значимость заключается в постоянном противоречии или невозможности решить возникающие вопросы руководствуясь только Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

При практическом применении Методических указаний о государственной кадастровой оценке Учреждение столкнулось со множеством сложностей:

В Методических указаниях отсутствует порядок расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости с неполными или противоречивыми характеристиками. Так, например, по 38% зданий в Краснодарском крае отсутствуют сведения о годе завершения строительства. Учреждение провело расчет с учетом допущения, что год завершения строительства по данным объектам соответствует среднему значению по группе. С целью формирования единообразной практики в субъектах Российской Федерации считаем необходимым включение в Методические указания перечня допущений, связанных с отсутствием в ЕГРН сведений об основных характеристиках объектов недвижимости.

Пункт 3.2 Методических указаний устанавливает, что вид использования объекта недвижимости для целей государственной кадастровой оценки определяется с учетом:

- вида разрешенного использования земельного участка;

- вида разрешенного использования объекта капитального строительства, в том числе на основе технической документации на него;
- фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

В ходе определения Учреждением вида использования выявлены здания, вид разрешенного использования которых не соответствует фактическому использованию объектов. Так, на территории Краснодарского края расположены здания с назначением «жилой дом» и с этажностью четыре и более этажей. В соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей более, чем три, не относятся к объектам индивидуального жилищного строительства [5]. В ходе анализа информации, размещенной в открытых источниках сети «Интернет», установлено, что часть из этих объектов используется под гостиницы, магазины, многофункциональные центры и т. д.

Также, исходя из указанной нормы, неясно, может ли Учреждение определять фактическое использование объекта недвижимости самостоятельно, не используя иные источники информации.

Под вопросом остается учет налога на добавленную стоимость при реализации затратного и сравнительного подходов при оценке объектов капитального строительства. В Методических указаниях не определен порядок учета налога на добавленную стоимость (далее — НДС) при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Затраты на строительство объектов недвижимости рассчитываются на основе укрупненных показателей сметной стоимости, в которых не учтен НДС. Согласно требованиям главы 21 Налогового кодекса РФ, деятельность по строительству, связанная с недвижимым имуществом, облагается НДС [6].

Учет НДС при расчете кадастровой стоимости может привести к двойному налогообложению, это будет несправедливо по отношению к налогоплательщикам.

Таким образом, кадастровая стоимость в отношении объектов недвижимости не может устанавливаться в размере его рыночной стоимости с учетом НДС для целей исчисления налога на имущество.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. В связи с чем остается неясным механизм анализа рыночной информации, используемой для определения кадастровой стоимости, на предмет наличия или отсутствия НДС в ценах сделок (предложений).

Таким образом, были сформулированы предлагаемые изменения в Методические указания о государственной кадастровой оценке и подготовлен «Проект изменений, вносимых в Методические указания о государственной кадастровой оценке».

Сформулированные изменения представлены ниже.

1. Для целей Методических указаний под видом использования понимается вид или виды разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения либо фактическое использование земельного участка, здания, сооружения, помещения установленное до даты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в подготовительный период к оценке либо до даты постановки на учет, учета изменений).

В случае, если земельный участок, здание, сооружение, помещение используются не в соответствии с видом разрешенного использования, установленного для такого объекта недвижимости, либо если объект недвижимости не используется, определение кадастровой стоимости такого объекта недвижимости производится на основе наиболее эффективного между фактическим и разрешенным использованием земельного участка, здания, сооружения, помещения,

позволяющего получить максимальные результаты расчета кадастровой стоимости.

2. Информации о фактическом использовании земельного участка, здания, сооружения, помещения запрашивается Учреждением в органах государственного и (или) муниципального контроля. Необходимо уточнить правомерность Учреждения в использовании общедоступной информации, содержащейся в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и установлении фактического использования земельного участка, здания, сооружения, помещения.
3. Приведение видов разрешенного использования земельных участков, учтенных в ЕГРН, в соответствии с классификатором является обязанностью органов местного самоуправления.

Эти изменения не имеют исчерпывающий характер. Необходимы дальнейшие исследования методики и результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях Краснодарского края.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости должны быть выполнены в соответствии с существующим законодательством, быть адекватными современному этапу развития рынка недвижимости, быть объективными, в полной мере соответствовать интересам государства и налогоплательщиков.

Список литературы

1. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2018 году: Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 21.09.2017 № 2197 // Департамент имущественных отношений Краснодарского края. URL: <https://diok.krasnodar.ru/upload/iblock/4c6/4c67923bff443f9df21c426cc165628b.pdf>.

3. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах: Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 15.03.2018 № 481 // Департамент имущественных отношений Краснодарского края. URL: <https://diok.krasnodar.ru/upload/iblock/9d0/9d0c60ad8cfc97ae3b6e707eca89ad4a.pdf>.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

УДК/UDC 528.44

К вопросу о необходимости метрологического обеспечения малобюджетной ГНСС-аппаратуры при выполнении кадастровых работ

Косарев Николай Сергеевич, кандидат технических наук, доцент

Онищак Дарья Ивановна, студентка

Середович Сергей Владимирович, кандидат технических наук,
директор Института геодезии и менеджмента

Сибирский государственный университет геосистем и технологий
г. Новосибирск, Россия

Аннотация

В статье обоснована необходимость метрологического обеспечения малобюджетной ГНСС-аппаратуры, которая в режиме реального времени (РТК) обеспечивает точность определения координат $1 \text{ см} + 1 \text{ мм/км}$, при выполнении кадастровых работ. При обосновании метрологического обеспечения данного типа аппаратуры был учтен

ряд особенностей. Во-первых, измерения такой аппаратурой подвержены влиянию многопутности (многолучевости). Во-вторых, измерения являются одночастотными, соответственно, исключить влияние ионосферы за счет образования линейной комбинации свободной от ионосферы не представляется возможным. В-третьих, из-за ценовой политики в аппаратуре такого класса используются недорогие антенны, фазовый центр которых не совпадает с их геометрическим центром. Авторами даны рекомендации по метрологическому обеспечению данного класса ГНСС-аппаратуры на эталонных линейных базисах, а также предложено в качестве опорного приемника использовать дифференциальные станции наземной инфраструктуры ГЛОНАСС, расположенные на расстоянии до 10 км от приемника, который проходит процедуру метрологического обеспечения.

Ключевые слова: малобюджетная ГНСС-аппаратура, метрологическое обеспечение, пространственный эталонный полигон, базис пространственный эталонный.

On the Need of Metrological Support of the Low-cost Gnss-receivers for Cadastral Works

Kosarev Nikolay Sergeevich, Candidate of Technical Sciences, assistant professor

Onishchak Darya Ivanovna, student

Seredovich Sergey Vladimirovich, Candidate of Technical Sciences, head of Institute of Geodesy and Management

Siberian State University of Geosystems and Technologies
Novosibirsk, Russia

Abstract

The article metrological support of low-cost GNSS-receivers applying in cadastral works, which in RTK determining the coordinates with accuracy of 1 cm + 1 ppm is present. Metrological support of this type GNSS-receivers a number of features is had. Firstly, measurements this type receiver by multipath are influenced. Secondly, the ionosphere due single frequency measurements by the formation of iono-free line combination cannot be excluded. Thirdly, because of the pricing policy

of this class receiver low-cost antenna is used, which phase center does not match geometrical center. The authors made recommendations for the metrological support of this class of GNSS-receiver on the standard spatial basis are used, and also suggested that the GLONASS ground infrastructure differential stations located at a distance of 10 km from the receiver, which is undergoing metrological support, be used as a reference receiver.

Key words: low-cost GNSS-receiver, metrological support, spatial reference proving ground, standard spatial basis.

В России с началом периода становления земельных отношений вновь возросла роль кадастровых работ как основного инструмента формирования Единого государственного реестра недвижимости. При этом одним из главных принципов ведения любых кадастровых работ является обеспечение достоверности кадастровой информации, заключающейся в качественном отражении свойств и параметров объектов недвижимости. Одним из самых важных свойств любого объекта недвижимости является площадь, которая в совокупности с транспортной доступностью, географическим положением и местом в структуре муниципального образования определяет его кадастровую и рыночную стоимость.

Сегодня практически все кадастровые работы по определению площадей земельных участков выполняются с использованием высокоточной геодезической ГНСС-аппаратуры, которая в соответствии с Федеральным законом от 26 августа 2008 г. № 102 «Об обеспечении единства измерений» подлежит обязательной поверке [1]. В соответствии с ГОСТ Р 8.793-2012 [2] методика поверки такой аппаратуры заключается в сравнении длин эталонных линий, полученных высокоточной геодезической аппаратурой, обеспечивающей измерения длин линии с ошибкой $3 \text{ мм} + 1 \text{ мм/км}$, и аппаратурой, которая поверяется. Аппаратура соответствует метрологическим характеристикам, если ошибки в плане () и по высоте () не превышают удвоенных допустимых погрешностей измерений

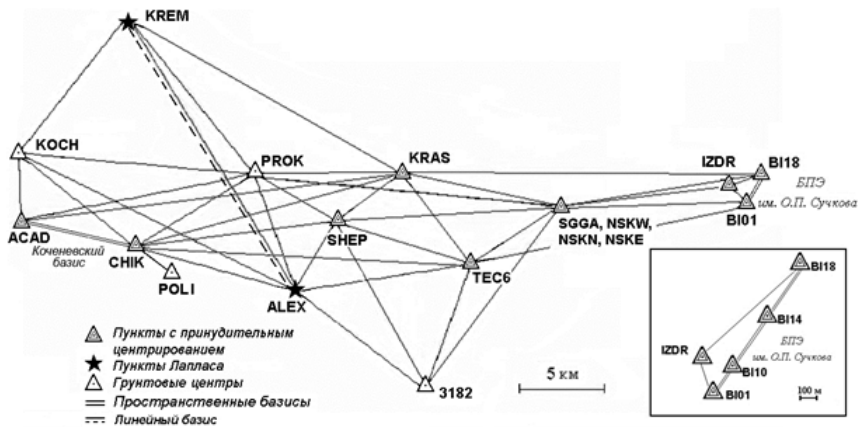
$$m_D^{dop} = 2 * (a + b * D * 10^{-6}) , (1)$$

$$m_D^{dop} = 2 * (a' + b' * D * 10^{-6}) , (2)$$

где a , b , a' , b' — паспортные характеристики точности ГНСС-аппаратуры, D — расстояние между пунктами (в км).

Метрологическая поверка высокоточной геодезической ГНСС-аппаратуры выполняется на специализированных эталонных пространственных полигонах 2-го разряда. На территории Новосибирской области Сибирским государственным университетом геосистем и технологий был создан полигон геодезический эталонный (далее ПГЭ), на котором с 1997 г. проводятся поверки спутниковой ГНСС-аппаратуры и исследования в области геопространственных технологий (рис. 1) [3–5].

Рисунок 1. Схема геодезической сети Полигона геодезического эталонного и Базиса пространственного эталонного СГУГиТ



Полигон ПГЭ является эталоном 2-го разряда. Средняя квадратическая погрешность (СКП) расстояния в сети ПГЭ характеризуется величиной $\Delta = \pm(2 + 0,5 * 10^{-6}D)$ мм, где D — расстояние между пунктами. Такая погрешность обусловлена, прежде всего, тем, что часть базовых линий ПГЭ опирается на пункты ГГС. Линии, на обоих концах которых находятся

пункты с принудительным центрированием, имеют СКП в расстоянии порядка 1–3 мм при относительной погрешности 10^{-7} . Цепочка базовых линий из центров с принудительным центрированием проходит через всю сеть, ее длина составляет 63 км.

В геодезическую сеть ПГЭ входят три базиса (рисунок 1): Базис пространственный эталонный (далее БПЭ) им. О.П. Сучкова длиной 1104 м, Коченевский базис длиной 8432 м и линейный базис Кремлевка — Алексеевка (Krem-Alex), являющийся выходной стороной в звене Государственной сети триангуляции первого класса, с длиной 26892 м, определенный с относительной погрешностью 1:1000000 [3, 4]. На БПЭ им. О.П. Сучкова и Коченевском базисе выполнены светодальномерные измерения. Также на Базисе пространственном эталонном с определенной периодичностью дополнительно производятся высокоточные створные и высотные определения [5]. В 2018 году на БПЭ им. О.П. Сучкова был проведен успешный эксперимент по измерению короткой базовой линии ГНСС-аппаратурой, снабженной малогабаритными атомными стандартами частоты с нестабильностью порядка 10^{-11} [6].

В настоящее время в специализированной литературе приводятся работы, рассматривающие возможность применения малобюджетной ГНСС-аппаратуры при выполнении кадастровых работ [7–9], но при этом не уделяется должного внимания вопросу метрологического обеспечения данного класса аппаратуры, поэтому в рамках данной статьи предлагается осветить этот вопрос.

Малобюджетная ГНСС-аппаратура на рынке электроники представлена двумя видами устройств, которые по ценовой категории могут быть разделены на: аппаратуру стоимостью 100–500\$ и аппаратуру стоимость, которых составляет несколько десятков долларов. По своим техническим характеристикам этот тип аппаратуры соответствует одночастотной ГНСС-аппаратуре, которая в режиме реального времени (RTK) обеспечивает точность определения координат $1 \text{ см} + 1 \text{ мм/км}$ [10].

Малобюджетная ГНСС-аппаратура обладает следующими особенностями [11]. Во-первых, измерения такой аппарату-

рой подвержены влиянию многопутности (многолучевости). Во-вторых, измерения являются одночастотными, соответственно, исключить влияние ионосферы за счет образования линейной комбинации свободной от ионосферы (LC iono-free) не представляется возможным. В-третьих, из-за ценовой политики в аппаратуре такого класса используются недорогие антенны (в основном так называемые patch-антенны), фазовый центр которых не совпадает с их геометрическим центром [12]. На рисунке 2 показана patch-антенна TW2410 фирмы Tallysman.

Рисунок 2. Patch-антенна TW2410 фирмы Tallysman



Эти специфические особенности аппаратуры необходимо учитывать при метрологическом обеспечении малобюджетной ГНСС-аппаратуры. Для определения соответствия метрологических характеристик малобюджетной ГНСС-аппаратуры ее паспортным значениям рекомендуется использовать методику, описанную в пункте 8.2.5 ГОСТ Р 8.793-2012 [2]. В этом пункте ГОСТа приводится описание процедуры метрологического обеспечения аппаратуры на эталонном линейном базисе (ЭЛБ). На одном из пунктов ЭЛБ размещают опорный приемник и вводят точные координаты пункта, а приемник, который проходит метрологическое обеспечение, перемещают по пунктам базиса. После чего сравнивают полученные результаты измерений с эталонными значениями. По результатам сравнения делают вывод, что аппаратура соответствует своим метрологическим характеристикам, если ошибки в плане (m_D) и по высоте (m_h) не превышают удвоенных допустимых погрешностей измере-

ний (формула 1 и 2). Исходя из вышеизложенного, авторы рекомендуют в качестве опорного приемника использовать дифференциальные станции наземной инфраструктуры ГЛОНАСС, которые расположены на расстоянии до 10 км от приемника, которой проходит процедуру метрологического обеспечения.

Выводы. В статье обоснована необходимость метрологического обеспечения малобюджетной ГНСС-аппаратуры при выполнении кадастровых работ. Даны рекомендации по метрологическому обеспечению данного класса ГНСС-аппаратуры на эталонных линейных базисах.

Список литературы

1. Об обеспечении единства измерений: Федеральный Закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. ГОСТ Р 8.793 — 2012 Государственная система обеспечения единства измерений. Аппаратура спутниковая геодезическая. Методика поверки // URL: <https://meganorm.ru/Data2/1/4293779/4293779721.pdf>.
3. Сурнин Ю. В. Полевой астрогравигеодезический эталон для метрологических испытаний геодезической аппаратуры / Ю. В. Сурнин // Измерительная техника. 2004. № 9. С. 3–7.
4. Карпик А. П., Середович В. А., Антонович К. М. и др. Эталонный геодезический полигон СГГА — уникальный объект системы образования РФ / А. П. Карпик, В. А. Середович, К. М. Антонович, Л. Г. Куликова // Гео-Сибирь. 2010. Т. 5. № 2. С. 180–184.
5. Антонович К. М., Куликова Л. Г. Эталонному пространственному полигону СГУГиТ 20 лет / К. М. Антонович, Л. Г. Куликова // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. Т. 1., № 2. С. 107–112.
6. Karpik A. P., Kosarev N.S., Antonovich K. M. et al. Operational experience of GNSS receivers with chip scale atomic clocks for baseline measurement / A. P. Karpik, N. S. Kosarev, K. M. Antonovich, I. G. Ganagina, V. Yu. Timofeev // Geodesy and Cartography. 2018. Vol. 44, Issue 4. P. 140–145.
7. Kosarev N. S., Terentyev D. Yu., Solnyshkova O. V. et al. The possibility of low-budget GNSS equipment using for cadastral work for the Unified State Real Estate Cadastre purposes and transport link / N. S. Kosarev, D. Yu. Terentyev, O. V. Solnyshkova, I. M. Makarikhina

// IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science. 2017. Vol. 90. P. 012–033.

8. Косарев Н. С., Терентьев Д. Ю. О возможности использования малобюджетной ГНСС-аппаратуры при ведении кадастровых работ / Н. С. Косарев, Д. Ю. Терентьев // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 14-15 декабря 2017 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 1. Новосибирск: СГУГиТ, 2018. С. 193–198.

9. Realini E., Caldera S., Pertusini L. et al. Precise GNSS Positioning Using Smart Devices / E. Realini, S. Caldera, L. Pertusini, D. Sampietro // Sensors. 2017. Vol. 17. P. 24–34.

10. NV08C-RTK // URL: <http://nvs-gnss.ru/products/modules/item/76-nv08c-rtk.html>.

11. Maninder G., Bisnath S., Aggrey J. et al. Precise Point Positioning (PPP) using Low-Cost and Ultra-Low-Cost GNSS Receivers // URL: https://www.researchgate.net/publication/325283910_Precise_Point_Positioning_PPP_using_Low-Cost_and_Ultra-Low-Cost_GNSS_Receivers.

12. Никитин, А. Чип и патч спешат на помощь: ВЧ-компоненты Yageo для беспроводных систем / А. Никитин // Новости электроники. 2013. № 4. С. 4–12.

УДК/UDC 338:502.3

Анализ данных кадастровой оценки земель населенных пунктов Краснодарского края за 2018 год на примере города Краснодара

Куадже Елена Черимовна, студентка

Осенняя Анна Витальевна, кандидат технических наук, доцент

Хушт Нафсет Инвербиевна, студентка

Кубанский государственный технологический университет
Краснодар, Россия

Аннотация

Данное исследование посвящено анализу результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Краснодарского края за 2018 год на примере города Краснодара. Рассмотрены данные кадастровой оценки 2016 года, утвержденные Приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края № 2640 от 14.12.2016 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Краснодарского края». Приведены и проанализированные сведения об уровне цен на незастроенные земельные участки города Краснодара, предоставленные ООО «Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса». Осуществлена попытка сравнения удельного показателя кадастровой стоимости по виду разрешенного использования - для индивидуальной жилой застройки с рыночной стоимостью за 1м² земельных участков того же вида разрешенного использования. На основании произведенного сравнения сделаны выводы.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земли населенных пунктов, рыночная стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости.

Data Analysis of Cadastral Assessment for the Lands of Settlements in Krasnodar Krai for 2018 by the Example of Krasnodar

Kuadzhe Yelena Cherimovna, student

Osennyaya Anna Vitalyevna, Candidate of Technical Sciences, assistant professor

Khusht Nafset Inverbiyevna, student

Kuban State Technological University
Krasnodar, Russia

Abstract

This study is devoted to the analysis of the results of cadastral evaluation of land settlements of Krasnodar region in 2018 on the example of the city of Krasnodar. The data of cadastral evaluation of 2016, approved by the Order of the Department of property relations

of Krasnodar Krai No. 2640 from December 14, 2016 On Approval of the Results of the State Cadastral Evaluation of Land Settlements in Krasnodar Krai. Given and analyzed information about the level of prices for undeveloped land in the city of Krasnodar, provided by Information and Analytical Center of Real Estate and Business, LLC. An attempt is made to compare the specific indicator of cadastral value by type of permitted use—for individual residential development with the market value for 1m² of land plots of the same type of permitted use. On the basis of the made comparison conclusions are drawn.

Key words: cadastral assessment of lands of settlements, the market value of the specific indicator of cadastral cost.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов как совокупность процедур по определению кадастровой стоимости земельных участков, являющейся с недавних пор базой для расчета земельного налога, выступает как важнейшая часть комплекса процедур по подготовке сведений для Единого государственного реестра недвижимости [3]. Однако прежде чем приступить к анализу результатов кадастровой оценки за 2018 год, необходимо привести сведения о том, какую часть от всего земельного фонда Краснодарского составляют земли населенных пунктов. Данная информация находится в открытом доступе на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) в виде Национального доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2017 году и Сведений о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2018. Так, согласно данным источникам, распределение земель Краснодарского края по категориям имеет следующий вид (см. рис. 1).

Рисунок 1. Распределение Краснодарского края по категориям 01.01.2018



Количественный состав земель по категориям представлен в таблице 1.

Таблица 1. Количественный состав земель Краснодарского края

Код субъекта	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации	Земли с/х назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
223	Краснодарский край	4715	627,5	148,7	378,8	1211,2	324,6	142,7	7548,5

Согласно рис. 1. и таблице 1 земли населенных пунктов Краснодарского края составляют 8% (627,5 тыс. га) от всего земельного фонда региона.

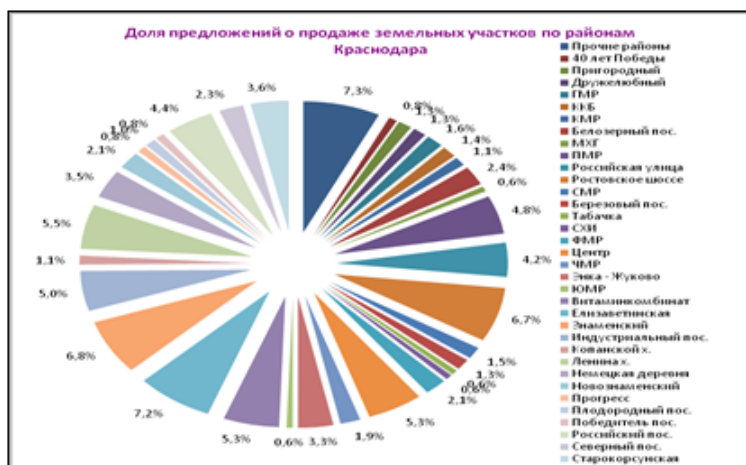
Возвращаясь к кадастровой оценке, стоит отметить, что последняя массовая кадастровая оценка земель населённых пунктов на территории Краснодарского края производилась в 2016 году по методике 2011 года и ее результаты были утверждены Приказом Департамента имущественных отношений Краснодарского края № 2640 от 14.12.2016 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Краснодарского края». В состав данного Приказа помимо основных положений были также включены три приложения, содержащие сведения о кадастровой стоимости 2 042 069 земельных участков (Приложение 1), о средних значениях удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кадастровых кварталов по видам разрешенного использования (Приложение 2) и о средних значениях удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по видам разрешенного использования в составе земель населенных пунктов Краснодарского края в разрезе муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края (Приложение 3) — в том числе и по г. Краснодару [1]. Сведения, заявленные в Приказе Департамента имущественных отношений Краснодарского края №2640, являются актуальными и по состоянию на 2018 год, так как следующая кадастровая оценка земель населенных пунктов на территории Краснодарского края согласно Приказу Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 15.03.2018 № 481 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах» будет произведена только в 2020 году по новой методике, рассчитанной на сближение кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков из состава земель населенных пунктов и их реальной рыночной стоимости [2].

Необходимо отметить, что вышеназванная рыночная стоимость выступает в качестве меры адекватности производства

кадастровой оценки и определения рыночной стоимости земельных участков [5]. Исходя из этого, видится целесообразным изучение сведений рынка земельных участков по г. Краснодару, которые были предоставлены ООО «Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса» для исследования уровня цен на незастроенные земельные участки города Краснодара [7].

Так, согласно данным сведениям, доля предложений о продаже земельных участков по районам Краснодара представлена на рис. 2 [7].

Рисунок 2. Доля предложений о продаже земельных участков по районам Краснодара



В общем и целом, отмечается, что на стоимость земельных участков в г. Краснодаре оказывает влияние совокупность факторов, таких как площадь, наличие ограждений и благоустройств, транспортная доступность и местоположение земельных участков относительно центра, категория земель и разрешенное использование земельных участков, а также наличие центральных коммуникаций и возможность подключения к ним [7].

С учетом всех вышеперечисленных факторов изменение среднего значения цены 1 сотки по Краснодару в период с 2010 г. по 2018 г. представлено на рисунке 3.

Рисунок 3. Изменение среднего значения цены 1 сотки по городу Краснодару



Сведения, предоставленные ООО «Информационно - аналитический центр недвижимости и бизнеса», также содержали средние значения цены 1 сотки по районам Краснодара, из которых были отобраны районы с преимущественным видом разрешенного использования — под индивидуальную жилую застройку (см. таблица 2), так как сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной оценки представилось трудоемким ввиду разных подходов к структурированию данных: так удельные показатели кадастровой стоимости были рассчитаны для отдельных муниципальных районов (городских округов) Краснодарского края в соответствии с одним из видов разрешенного использования, в то время как рыночные данные были представлены в разрезе районов и микрорайонов города Краснодара [7].

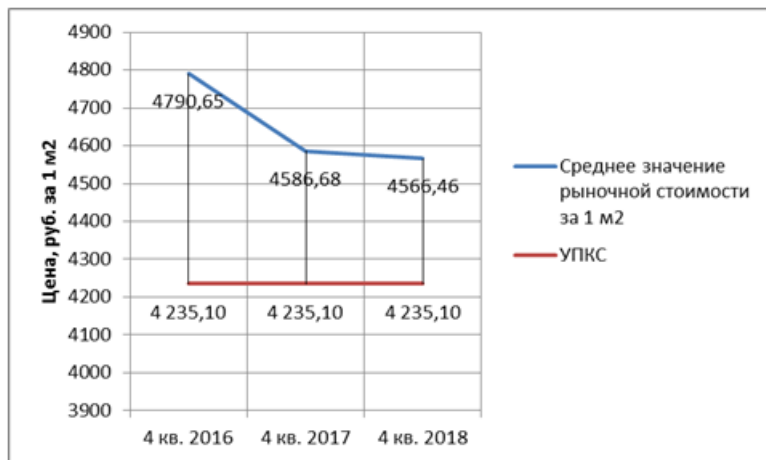
**Таблица 2. Изменение показателя среднего значения
цены 1 сотки земельных участков по районам
Краснодара с преимущественным ВРИ — для ИЖС**

Районы Красно- дара	IV кв. 2009 г.	IV кв. 2010 г.	IV кв. 2011 г.	IV кв. 2012 г.	IV кв. 2013 г.	IV кв. 2014 г.	IV кв. 2015 г.	IV кв. 2016 г.	4 кв. 2017 г.	4 кв. 2018 г.
Россий- ская улица	476 898	521 223	521 679	592 810	561 220	654 414	561 547	563 538	645 589	537 097
Старый Центр	1 798 699	2 204 059	2 539 925	1 958 494	2 102 429	1 737 456	1 949 317	2 000 713	1 424 507	1 758 750
Центр	1 784 933	1 669 066	2 081 916	1 806 812	1 652 890	1 934 784	1 760 741	2 035 646	2 020 588	1 955 512
Энка - Жу- ково	553 826	504 833	444 918	485 172	85 358	482 594	498 766	565 308	674 154	557 273
Елизаве- тин- ская	279 421	397 889	226 941	262 534	234 259	234 713	200 679	204 909	100 595	134 177
Знамен- ский	225 916	217 798	228 276	219 398	280 508	332 177	289 972	202 623	227 568	193 080
Индуст- риаль- ный пос.	144 403	181 908	119 822	149 429	148 860	143 441	122 927	164 272	236 974	216 881
Копанс- кой х.	104 338	142 006	104 132	166 016	79 163	92 611	79 753	100 595	58 625	76 951
Ленина х.	357 714	313 330	266 677	288 911	287 381	271 293	180 565	220 187	190 075	161 294
Немец- кая де- ревня	400 421	369 393	350 098	308 496	293 115	346 544	389 622	412 103	361 301	392 983

Новозна- мен- ский	326 200	321 358	340 299	325 928	351 867	362 458	602 729	251 526	369 524	332 329
Октяб- рь- ский пос.	114 798	90 287	85 208	107 697	79 637	79 488	74 617	116 561	74 815	72 460
Плодо- род- ный пос.	277 713	262 674	295 913	295 942	329 668	390 579	397 692	366 677	449 740	452 230
Победи- тель пос.	175 140	145 370	100 587	46 821	122 022	147 507	59 932	89 084	48 554	73 489
Российс- кий пос.	246 857	211 410	186 306	186 866	226 717	235 188	235 272	261 929	307 965	275 017
Север- ный пос.	444 710	422 916	385 354	415 827	457 558	395 177	481 916	456 727	458 568	428 338
Староко- рсун- ская	135 684	120 882	92 673	121 490	116 143	129 317	112 910	131 705	148 209	145 122

В связи с этим из рыночных сведений и были выделены средние значения 1 сотки по районам г. Краснодара с преимущественным видом разрешенного использования — под индивидуальную жилую застройку, а из кадастровых данных — удельный показатель кадастровой стоимости по виду разрешенного использования № 2 «Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки» для их дальнейшего сравнения. По районам Краснодара, представленным в таблице 2, были посчитаны средние значения цены 1 сотки на каждый год в целом, подлежавшие сравнению с УПКС земельных участков под ИЖС по Краснодару в период с 2016 по 2018 г (см. рис. 4).

Рисунок 4. Изменения средней рыночной стоимости за 1 м² земельных участков под ИЖС для данных районов Краснодара относительно УПКС для ВРИ № 2



Как видно из рис. 4. среднее значение рыночной стоимости за 1 м² участков для ИЖС превышает УПКС. При этом отмечается, что наибольшая разница между средней рыночной стоимостью за 1 м² и УПКС наблюдалась в 2016 году, когда и была произведена кадастровая оценка, что свидетельствует о неточности ее осуществления. В дальнейшие годы происходило сближение данных показателей только счет стагнации рынка земельных участков под ИЖС с учетом постоянности результатов кадастровой оценки [6].

В заключение, необходимо привести следующие выводы, исходя из проведенного анализа данных кадастровой оценки:

- наличие проблемы разности подходов к определению кадастровой и рыночной стоимости [4];
- отсутствие должной тщательности производства кадастровой оценки в 2016 г.;
- сложность сравнения кадастровой и рыночной стоимости [5];

- большая разница между кадастровой и рыночной стоимостью на этапе утверждения результатов кадастровой оценки.

Список литературы

1. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Краснодарского края: Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края № 2640 от 14.12.2016 // Департамент имущественных отношений Краснодарского края: URL: <https://diok.krasnodar.ru/activity/goskadastr/resultaudit/>.
2. О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах: Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края № 481 от 15.03.2018 // Департамент имущественных отношений Краснодарского края. URL: <https://diok.krasnodar.ru/activity/normotvor/normacts/>.
3. Осенняя А. В., Будагов И. В., Хахук Б. А. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук: материалы международной научно-практической конференции. Под редакцией Насретдинова И. Т. 2017. С. 742–743.
4. Осенняя А. В., Хахук Б. А., Кушу А. А. и др. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости на основе градостроительной ценности территории. Часть I / А. В. Осенняя, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, А. А. Коломыцева // Вопросы региональной экономики. 2018. № 2 (35). С. 53–60.
5. Осенняя А. В., Будагов И. В., Хахук Б. А. и др. Соотношение кадастровой и рыночной стоимостей в городских территориях / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Экономика строительства и городского хозяйства. 2017. № 4. С. 303–313.
6. Будагов И. В., Хахук Б. А., Кушу А. А. и др. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3 (185). С. 201–206.
7. Материалы ООО «Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса». Региональные бизнес-справочники //

URL: <http://krasnodar7m.ru/company/tsentr-vedvizhimosti-i-biznesa-1c117>.

УДК/UDC 332.1

Территориальное развитие г. Екатеринодара от основания до революции 1920 года

Лисуненко Кристина Эдуардовна, магистрант землеустроительного факультета

Перов Александр Юрьевич, кандидат географических наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

актуальность данной статьи заключается в том, что развитие любой территориальной единицы зависит от исторических предпосылок её формирования. Накопленный годами опыт предыдущих поколений позволяет более грамотно сформировать основы и нормы территориального планирования. Так авторами было рассмотрено территориальное развитие города Екатеринодара, относящееся к временному периоду с момента его основания до эпохи революции. Проведен анализ имеющихся генеральных планов города различных исторических эпох, дано их обоснование и выделены характерные признаки в развитии территории. С целью обоснования проводимых территориальных и градостроительных преобразований, приведена таблица с информацией о деятельности градоначальников города Екатеринодара. Составленный график численности населения позволил выявить зависимость влияния преобразований на рост такой численности.

Ключевые слова: развитие территории, генеральный план, строительство, застройка.

Territorial Development of Yekaterinodar From Its Foundation Until the Revolution of 1920

Lisunenکو Kristina Eduardovna, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Perov Aleksandr Yuryevich, Candidate of Geographic Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The relevance of this article is that the development of any territorial unit depends on the historical background of its formation. The experience of previous generations accumulated over the years makes it possible to more correctly form the bases and norms of spatial planning. So the authors considered the territorial development of the city of Ekaterinodar, referring to the time period from its foundation to the era of revolution. The analysis of the existing general plans of the city of various historical epochs was carried out, their rationale was given and characteristic features in the development of the territory were highlighted. In order to substantiate the ongoing territorial and town-planning reforms, a table is presented with information about the activities of the mayors of the city of Ekaterinodar. The compiled graph of the population allowed us to reveal the dependence of the effect of transformations on the growth of such a population.

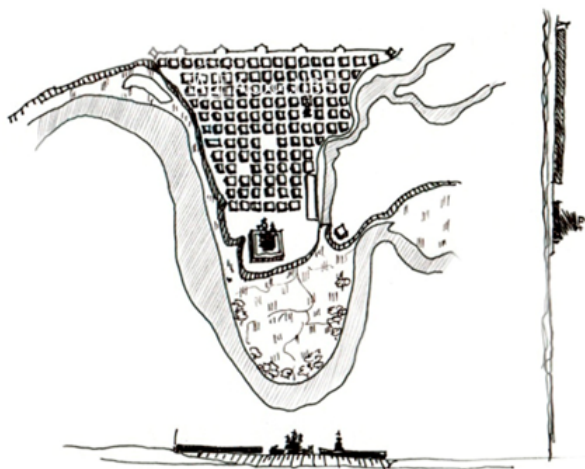
Key words: territory development, master plan, construction, building.

Грамотное развитие территории в настоящее время возможно только на основе изученных исторических закономерностей ее формирования. Именно накопленный исторический опыт предков помогает создать программу дальнейшего преобразования города, способствующую развитию общества [2].

Изначально город Екатеринодар благодаря своему расположению основывался как военно-административный центр [4]. Такое стратегическое направление предполагало развитие хао-

тичной застройки. Однако, сразу после образования, в ноябре 1793 г. городничего обязали следить за упорядоченным строительством в городе. Это можно увидеть на первом генеральном плане (рис. 1) [2]. Основой планировки территории служила прямолинейность, т. е. улицы располагались перпендикулярно и параллельно друг другу [5]. Кроме того, стихийное расширение территории обосновывалось расположением строений в безопасных местах [6].

Рисунок 1. Структура города Екатеринодара 1793 г.



Для градостроительных планов того периода характерны:

- 1) выдвинутая в долину укрепленная крепость;
- 2) усиление военного центра за счет расположения в нем собора;
- 3) подчинение планировки характеру местности;
- 4) планировка кварталов 100 на 100 саженей для эффективного надзора и контроля [8].

Проходившие в 1860-х годах крупные реформы, а также утвержденное положение от 01.05.1867 г. «О заселении и управлении г. Екатеринодара» стали основанием для перевода города из «военного» в гражданский. Дальнейшее развитие

территории происходило методом приращения к существующей застройке без четкого градостроительного замысла [6].

Смена вектора развития позволила развиваться инфраструктуре, торговле, промыслу. Все это требовало освоению новых территорий для внедрений новых типов зданий, например, банков, библиотек, музеев и т. д. Усилилось внимание к сельскому хозяйству, что помогла стать Екатеринудару крупным центром переработки сельскохозяйственной продукции.

Предреволюционный период характеризуется развитием сети железных дорог, к которым был присоединен Екатеринодар в 1887 г. Это способствовало расширению территории в юго-восточном направлении (рис. 2).

Рисунок 2. План города Екатеринодара 1897г.



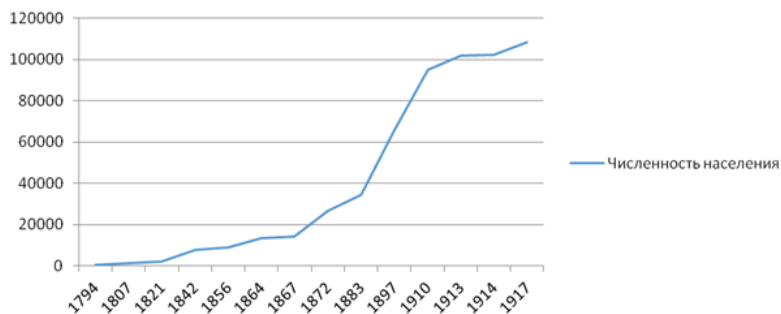
**Таблица 1. Деятельность градоначальников
Екатеринодара**

Период	Градоначальник	Заслуги
1868–1870	Фролов Константин Иванович	- отсутствуют сведения
1870–1874	Сквориков Даниил Никитич	- развитие промышленности (38 заводов) - 2-е классное мужское училище - открытие частной библиотеки
1874–1875	Якунинский Петр Иванович	- строительство войсковой гимназии
1875–1877	Вербицкий Лев Яковлевич	- отсутствуют сведения
1877–1900	Василий Климов	- открылись десятки школ - мужская и женская гимназии - больница - публичная библиотека - построены водопровод и электростанция - электрическая трамвайная линия - засыпан Карасун
1900–1907	Гавриил Чистяков	- открытие нескольких библиотек - вторая мужская гимназия - десятки народных училищ - убежище имени Христа Спасителя - заложена Чистяковская роща на 30 десятинах городской земли

ноябрь 1907 — ноябрь 1912, август 1918 — ноябрь 1919	Дицман Иван Николаевич	- организовал пароходство - художественное училище - открытие общества садоводов
1912–1917	Сквориков Михаил Данилович	- освещение улиц - строительство новых зданий
1917–1918	Адамович Михаил Прохорович	- отсутствуют сведения
1917–1918	Глоба-Михайленко Георгий Михайлович	- отсутствуют сведения
1919–1920	Акулов Филипп Матвеевич	- ничего полезного сделать не смог, учитывая положение в городе

Влияние преобразований хорошо прослеживается в увеличении численности населения (рис. 3) [7].

Рисунок 3. Численность населения г. Екатеринодара



Таким образом, планировать застройку территории в то время не было большой необходимости, что видно из планов города. Развитие территории происходило путем приращения кварталов к уже существующей застройке для удовлетворения жилищных нужд населения.

Список литературы

1. Старые карты Краснодара, Екатеринодара и Краснодарского края // URL: <http://www.retromap.ru/forum/viewforum.php?f=84&sid=e51825e08a826445d7551d5fba1c1df5>
2. История развития пространственной композиции города Краснодар [Электронный ресурс] // Архи.ЦВЕТ. URL: http://archicvet.ru/blog/krasnodar/History_krasnodar.html
3. Макаровская Н. В. История города Екатеринодара — Краснодара в первой трети XX века: дисс. ... канд. ист. наук. Краснодар, 2004. 237 с.
4. Архитектура войскового города Екатеринодара, месторасположение города, его первоначальная застройка и планировка // Буквы. URL: <http://bukvi.ru/obshestvo/kulturologia/arxitektura-vojskovogo-goroda-ekaterinodara-mestoraspolozhenie-goroda-ego-pervonachalnaya-zastrojka-i-planirovka.html>.
5. Романько В. И. Екатеринодар в конце XVIII-XIX вв: планировка и архитектура войскового города / В. И. Романько // Инновационные подходы в современной науке Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции / под общей редакцией А. И. Вострецова. 2017. С. 146–150.
6. Головеров В. Т., Гайдук Д. В. Объемно-пространственная композиция города Екатеринодара XIX начала XX в. / В. Т. Головеров, Д. В. Гайдук // Дизайн и архитектура: синтез теории и практики: Сборник научных трудов. 2017. С. 108–118.
7. Краснодар // Википедия. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80>.
8. Головеров В. Т., Головерова И. И. Генетический код градостроительства исторической части города / Головеров В. Т., Головерова И. И. // Дизайн и архитектура: синтез теории и практики Сборник научных трудов. 2017. С. 118–128.
9. От головы до мэра. Самые значимые руководители краевой столицы // Юга. URL: <https://www.yuga.ru/articles/society/7746.html>.

УДК/UDC 332.22

Предоставление многодетным семьям земельных участков в собственность бесплатно на территории Краснодарского края

Любицкая Елена Васильевна, студентка землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрены основания и процедура предоставления земельных участков многодетным семьям в собственность бесплатно на территории Краснодарского края. Представлены особенности существовавшей ранее и существующей на сегодняшний день процедур получения многодетной семьей земельного участка из государственной и муниципальной собственности. Проанализированы наиболее актуальные проблемы получения многодетной семьей в собственность земельного участка. Дан анализ численности многодетных семей на территории края, выявлены процентные соотношения многодетных семей по количеству детей. Представлена статистическая информация о нуждающихся в земельных участках семьях и реальное количество земельных участков, которые может предложить регион на сегодняшний день. Количество заявленных в перечнях земельных участков значительно меньше, чем желающих на их получение. Предложены пути решения проблемы, существующей в Краснодарском крае посредством заимствования опыта других регионов, в частности, существующим на сегодняшний день в Санкт-Петербурге земельным капиталом.

Ключевые слова: земельный участок, государственная собственность, многодетные семьи, Краснодарский край, частная собственность.

Providing of Land Plots for Large Families in Property for Free on the Territory of Krasnodar Krai

Lyubitskaya Yelena Vasilyevna, student of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article considers the grounds and procedure for the provision of land plots to large families in the property for free in Krasnodar Krai. The features of the existing earlier and to date procedures for obtaining a large family of land from state and municipal property are presented. The most urgent problems of obtaining a large family in the ownership of a land plot are discussed. The analysis of the number of large families in the region, the percentage of large families by the number of children. Statistical information on families in need of land plots and the real number of land plots that the region can offer today are presented. The number of land plots declared in the settlements is much less than those wishing to receive them. The ways of solving the problem existing in Krasnodar Krai by borrowing the experience of other regions, in particular, existing today in St. Petersburg land capital.

Key words: land, state property, large families, Krasnodar Krai, private property.

Главной задачей любого современного социального государства является забота о своих гражданах, то есть защита их прав, обеспечение достойного уровня жизни и поддержка нуждающихся категорий граждан [1]. Согласно ст. 1 СК РФ, семья, материнство, отцовство и детство РФ находятся под государственной защитой [2].

Одним из наиболее актуальных социальных вопросов на сегодняшний день является улучшение жилищных условий многодетных семей. Решить его можно путем предоставления им земельных участков для индивидуального жилищного строительства. Согласно ч. 2 ст. 39.19 ЗК РФ на региональном уровне устанавливаются различные условия, на основании которых многодетным семьям бесплатно предоставляются в собственность земельные участки, а также закрепляется порядок их предоставления. [3].

В Краснодарском крае земельные участки многодетным семьям предоставляются на основании закона Краснодарского края от 26.12.2014 года № 3085-КЗ [4]. Порядок и условия предоставления таких земельных участков определяются муниципальными органами власти [5].

На территории Краснодарского края обязательным условием предоставления земельных участков многодетным гражданам является состояние их на учете в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков. Требования к данной категории граждан отражены нами в схеме на рисунке 1 [6].

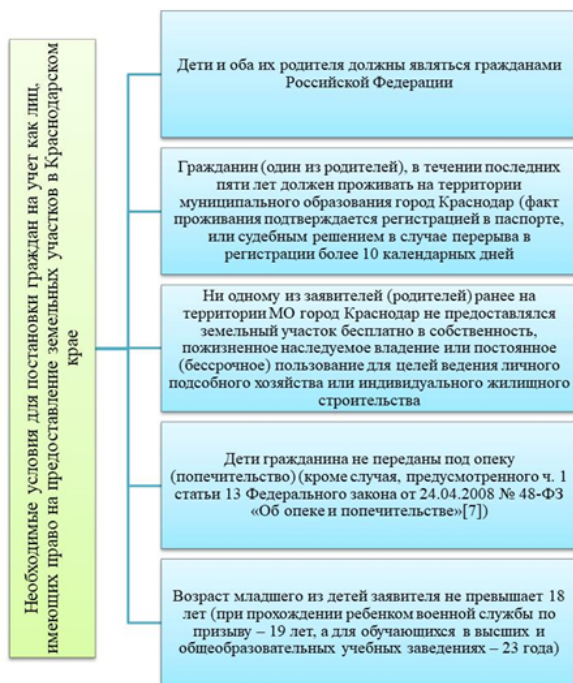
Орган МСУ муниципального образования формирует перечень земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду в целях ИЖС или ведения ЛПХ в границах населенного пункта. Перечень свободных участков и интерактивная схема их расположения размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования город Краснодар.

Ранее гражданам, желающим получить земельный участок из земель государственной собственности, необходимо было самостоятельно выбрать для себя такой участок на интерактивной схеме, где в онлайн-режиме отображается статус земельных участков, то есть возможность их получения гражданами, указывается количество заявок, поданных на каждый конкретный земельный участок (участки отображены желтым цветом), или невозможность предоставления участка, если он уже находится в стадии оформления (участки отображены красным цветом). Пример одной из таких интерактивных схем для станицы

Старокорсунская муниципального образования город Краснодар представлен на рисунке 2.

Сейчас же процесс распределения земельных участков между многодетными семьями существенно отличается от существующего ранее порядка. Изменения касались статьи 8 Закона Краснодарского края от 26.12.2014 № 3085-КЗ.

Рисунок 1. Условия постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков



В соответствии с разработанными городскими властями правилами, распределение земельных участков производится в присутствии специально созданной, утвержденной постановлением главы муниципального образования комиссии (не менее пяти человек).

На процедуру распределения приглашаются многодетные семьи, уже вставшие на очередь, в количестве, которое соответствует количеству земельных участков из утвержденного гордумой перечня. О проведении распределения участков семьи предварительно извещают в письменной форме.

Рисунок 2. Интерактивная схема свободных земельных участков в станице Старокорсунской МО г. Краснодар



В присутствии комиссии, в назначенный день, приглашенные многодетные граждане в порядке постановки на очередь вытягивают конверты с адресом и кадастровым номером конкретного земельного участка, который будет им в дальнейшем передан. В случае отказа от конкретного земельного участка место в очереди за претендентом будет сохранено.

В случае, если после распределения земельных участков останутся свободные (в случае отказа претендента от вытянутого им земельного участка) городской Думой Краснодара утверждается из оставшихся незанятыми участков новый перечень и назначается новое распределение. Приглашаются следующие группы очередников по количеству свободных участков.

Если участок отводится под ИЖС, он оформляется договором аренды с последующим предоставлением в собственность. Порядок предоставления земельных участков в аренду, определенный органами МСУ, состоит из трех основных этапов:

1. Гражданин, претендующий на предоставление ему земельного участка, осуществляет предварительное ознакомление с имеющимися в перечне, установленном администрацией города, участками и их местоположением. Затем он подает заявление по месту проживания в орган МСУ на один конкретный земельный участок.
2. В случае, если в срок 20 календарных дней после публикации перечня предоставляемых земельных участков, на один и тот же земельный участок было подано несколько заявлений от разных граждан, то эти заявления рассматриваются в порядке очередности их подачи.
3. Орган МСУ в течение 30 календарных дней осуществляет проверку соблюдения заявителем всем установленным законодательством требований его заявки. Далее, в зависимости от результата проверок, выносит решение либо о предоставлении гражданину в аренду заявленного им земельного участка, либо об отказе в предоставлении такового, с обоснованием причин отказа.

Переуступка заявителем права по договору аренды земельного участка может быть осуществлена только в отношении детей заявителя, супруга или супруги.

Предоставленный гражданину в аренду земельный участок в течение срока договора аренды должен быть использован им регламентированным законодательно способом, т. е. только для размещения на участке индивидуальной жилой постройки (пригодной для постоянного проживания). Раздел такого жилого дома на квартиры не допускается.

После того как заявитель оформил право собственности на размещенный на арендуемом земельном участке индивидуальный жилой дом, он имеет право бесплатного приобретения в собственность этого участка. Для этого гражданину необходимо подать заявление в орган МСУ и приложить к нему копии документов, подтверждающего право собственности на ин-

дивидуальный жилой дом. На основании этого органом МСУ принимается решение о прекращении действия договора аренды земельного участка с последующим предоставлением его в собственность заявленному гражданину бесплатно.

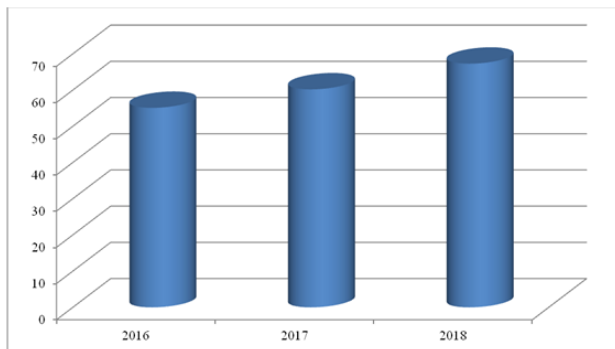
В настоящее время в Краснодарском крае вопрос о социальной поддержке многодетных семей путем предоставления им земельных участков под ИЖС остается актуальным. Рождаемость, как по стране, так и в регионе, увеличивается, следовательно, возрастает и количество многодетных семей, стоящих в очереди на получение земельного участка, а свободных территорий, обеспеченных объектами инфраструктуры на данный момент не достаточно для обеспечения всех семей земельными участками.

Число родившихся третьих и последующих детей в регионе устойчиво растет. Сейчас в Краснодарском крае живут 65,9 тыс. семей с тремя и более детьми. В многодетных кубанских семьях воспитывают 221,4 тыс. детей [7].

В Краснодарском крае за последние 5 лет число многодетных семей увеличилось на 39,3% (за 2017 год — на 9,3% относительно показателей 2016 года, а за 2018 год еще на — 9,5% относительно показателей 2017 года). Динамика численности многодетных семей в Краснодарском крае представлена на рисунке 3.

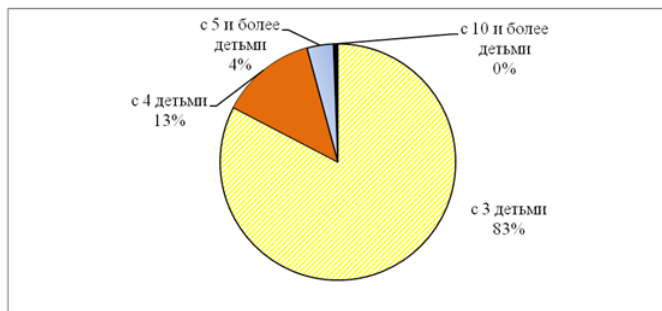
Такой результат краевые власти объясняют комплексом мер социальной поддержки, направленных на рождение третьих и последующих детей. В целом по демографическим показателям Кубань благополучнее соседних регионов: в Краснодарском крае коэффициент рождаемости на 7,3% выше, чем в целом по ЮФО и на 2,3% выше, чем по России [8].

Рисунок 3. Численность многодетных семей в Краснодарском крае за 2016, 2017, 2018 гг., тыс. семей



Отмечается, что всего на Кубани 54,7 тыс. семей с тремя детьми, 8,7 тыс. семей с четырьмя детьми, 2,4 тыс. семей с пятью и более детьми, 87 семей с десятью и более детьми [7]. Процентное соотношение многодетных семей Кубани по количеству детей в семье представлено на рисунке 4.

Рисунок 4. Процентное соотношение многодетных семей в Краснодарском крае в зависимости от количества детей в семье



При такой положительной динамике прироста количества многодетных семей в Краснодарском крае наиболее остро встает вопрос о возможности своевременного предоставления мест-

ными органами власти земельных участков данной категории граждан.

Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ устанавливает сроки предоставления земли для региональных властей — это 1 год с момента постановки многодетной семьи на учет [5]. Но не все регионы располагают свободной государственной землей. Многие из них не выполняют данный закон по объективным причинам. В густонаселенных районах Краснодарского края, в частности в крупных его городах, реализация программы часто сильно затягивается из-за нехватки свободных земельных участков.

На сегодняшний день значительное количество многодетных семей все еще остаются нуждающимися в обеспечении земельными участками. По официальным источникам, на конец 2018 года в Краснодарском крае в очереди на получение земельного участка состоит 20411 многодетных семей [9]. При этом, в перечнях земельных участков, подлежащих предоставлению данной категории граждан, имеется порядка 2000 земельных участков [10]. Что все равно остается значительно меньше необходимого уровня обеспечения многодетных семей земельными участками.

Для решения данной проблемы можно воспользоваться опытом других густонаселенных регионов, столкнувшихся с теми же трудностями. Так, например, законом Санкт-Петербурга от 06.12.2011 № 710-136 введена мера материальной поддержки многодетных семей, желающих приобрести земельный участок — земельный капитал [11].

Земельный капитал — денежное возмещение за самостоятельно приобретенный участок. Обязательным условием такого капитала является покупка участка за собственные денежные средства. Причем такое приобретение должно предусматривать дальнейшую постройку дачи или ИЖС. А получить земельный капитал можно лишь после того, как участок полностью оформлен в собственность. В 2019 г. сумма земельного капитала составляет 323 000 рублей. И несмотря на столь небольшую сумму материальной поддержки для возмещения стоимости куплен-

ного земельного участка, такая форма социальной поддержки стала весьма широко распространена среди многодетных семей, желающих приобрести в собственность земельный участок, что говорит о положительном эффекте введения такой компенсации.

Применение в Краснодарском крае такой формы материальной поддержки многодетных семей при покупке земельного участка, позволило бы существенно повысить уровень покупательной способности и скорость приобретения многодетными семьями земельных участков и при этом повысить уровень вовлеченности в оборот земель по Краснодарскому краю.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: закон Краснодарского края от 26.12.2014 года № 3085-КЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

5. О содействии развитию жилищного строительства: Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Официальный интернет-портал Администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара. URL: <https://www.krd.ru/>.

7. На Кубани за пять лет число многодетных семей увеличилось на 39,3% // Кубань 24. URL <http://kuban24.tv/item/na-kubani-za-pyat-let-chislo-mnogodetnyh-semej-uvelichilos-na-39-3-193668>.

8. Количество многодетных семей на Кубани за год выросло почти на 10% // KrasnodarMedia. URL: <https://krasnodarmedia.su/news/572565/?from=76>.

9. В Краснодаре многодетным семьям помогут продлить аренду на земельные участки // Кубанские новости. URL: <https://kubnews.ru/obshchestvo/2018/11/25/v-krasnodare-mnogodetnym-semyam-pomogut-prodlit-arendu-na-zemelnye-uchastki/>.

10. Многодетные семьи в Краснодарском крае получили в собственность 169 земельных участков // Кубанские новости. URL: <https://kubnews.ru/obshchestvo/2018/05/22/mnogodetnye-semi-v-krasnodarskom-krae-poluchili-v-sobstvennost-169-zemelnykh-uchastkov/>.

11. О предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного или дачного строительства и дополнительной меры социальной поддержки гражданам, имеющим трех и более детей: Закон Санкт-Петербурга от 06.12.2011 № 710-136 // Государственные услуги в Санкт-Петербурге. URL: <https://gu.spb.ru/laws/71499/>.

12. Официальный интернет-портал Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и республике Адыгея. URL: <http://krsdstat.gks.ru/>.

13. Официальный интернет-портал департамента имущественных отношений Краснодарского края. URL: <https://diok.krasnodar.ru/>.

14. Земельный участок для многодетных семей в 2019 году // Юридические советы.: URL: <http://juresovet.ru/zemelnyj-uchastok-dlya-mnogodetnykh-semej/>.

15. Тимакова А. А., Шебукова А. С. Особенности предоставления земельных участков многодетным семьям на территории Кемеровской области / А. А Тимакова, А. С. Шебукова // Сборник материалов IX Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». 2017. № 117.

16. Яроцкая Е. В. К вопросу оценки эффективности использования земель / Е. В. Яроцкая // Кадастровое и эколого-ландшафтное обеспечение землеустройства в современных условиях: материалы международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2018. С. 267–271.

УДК/UDC 349.41

Пересечение границ земельного участка и объекта капитального строительства в Едином государственном реестре недвижимости

Малютина Мария Андреевна, студентка землеустроительного факультета

Матвеева Анна Васильевна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрена проблема, которая возникает при проведении кадастровых работ и постановке на государственный кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства, — пересечение границ. Данная проблема может возникнуть из-за технической (специалистом Росреестра) или реестровой ошибки (кадастровым инженером) в Едином государственном реестре недвижимости, и в последующем может привести к земельным спорам. Приведены два варианта решения проблем пересечения границ: через суда, без суда. Рассмотрены ошибки оформления результата кадастровых работ при формировании XML-схемы. Предложено законодательно закрепить проведение повышения квалификации специалистов Росреестра и кадастровых инженеров (1 раз в год), что позволит уменьшить количество ошибок в Едином государственном реестре недвижимости и не допустить пересечения границ объектов капитального строительства и земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, объект капитального строительства, единый государственный реестр недвижимости, реестровая ошибка, техническая ошибка, земельный спор.

The Intersection of the Boundaries of the Land Plot and Capital Construction Object in the Unified State Register of Real Estate

Malyutina Mariya Andreyevna, student of the Faculty of Land Management

Matveyeva Anna Vasilyevna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article deals with the problem that arises during the cadastral works and the state cadastral registration of land plots and capital construction objects — crossing the borders. This problem may arise due to a technical (Rosreestr's specialist) or registry error (cadastral engineer) in the Unified state register of real estate, and subsequently may lead to land disputes. There are two options for solving the problems of border crossing: through the court, without the court. Errors of registration of result of cadastral works at formation of the XML-scheme are considered. It is offered to fix legislatively carrying out advanced training of specialists of Rosreestr and cadastral engineers (1 time a year) that will allow to reduce number of mistakes in the Unified state register of real estate and not to allow crossing of borders of objects of capital construction and the land plots.

Key words: land plot, capital construction object, unified state register of real estate, register error, technical error, land dispute.

Пересечение границ земельных участков, а также земельного участка с объектом капитального строительства является одной из основных проблем, встречающейся в Едином государственном реестре недвижимости ЕГРН). Такая ситуация возникает при проведении кадастровых и землеустроительных работ, и может быть следствием грубой или случайной ошибки,

к которым можно отнести реестровые и технические ошибки в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ошибки, допущенные органом регистрации прав, такие как описки, опечатки, грамматические и арифметические ошибки, относятся к техническим. А ошибки, которые содержались в межевых или технических планах, карта-планах территорий или актах обследования, относятся к реестровым ошибкам [1].

Причиной возникновения реестровой ошибки может послужить:

- изменения ландшафтов территорий (последствия хозяйственной деятельности человека);
- внесение ошибочных данных в реестр недвижимости;
- ошибочные расчеты межевания;
- неправильное установление границ на местности.

Данные ошибки приводят к земельным спорам и могут решаться несколькими способами: во внесудебном порядке и на основании судебного решения (рисунок 1).

Рисунок 1. Решения земельного спора



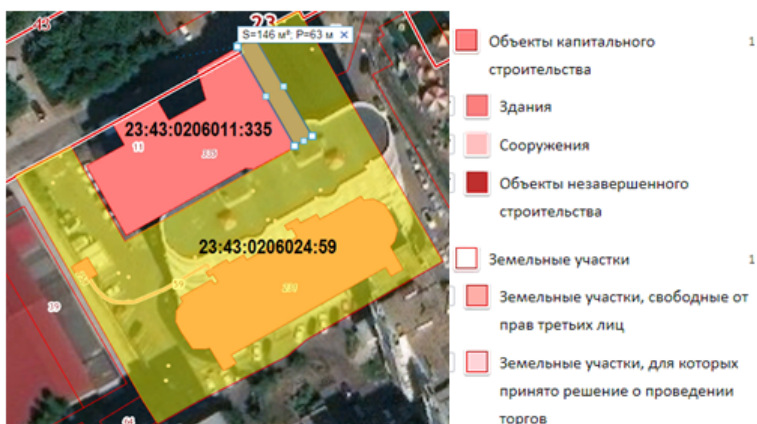
Росреестр также должен реагировать на сведения об ошибке, которые могут поступать от собственников или иных

владельцев. Рассматривают заявления, после чего выносят положительное решение в пользу заявителя с внесением изменений в кадастр, или отрицательное решение с подробным обоснованием отказа.

При допущении ошибки кадастровым инженером, собственник вправе требовать возмещение убытков или повторного проведения работ. В некоторых случаях, собственник может заказать экспертизу землеустроительной документации. В случае подтверждения ошибок, можно подать иск в суд на возмещение издержек [2].

На практике также можно встретить случаи, когда на публичной кадастровой карте (открытый сервис данных ЕГРН) граница объекта капитального строительства (ОКС) выходит за границу земельного участка, на котором расположен данный ОКС (рис. 2) [3]. Причинами данного пересечения границ, зачастую, такие же, как указаны на рисунке 1.

Рисунок 2. Пример пересечение границ объектов недвижимости (данные Публичной кадастровой карты)



На рисунке 2 показано пересечение границ (площадью 146 кв. м) объектов недвижимости: здания с кадастровым номером 23:43:0206011:335, используемого под кафе, и земельного участ-

ка 23:43:0206024:59, предназначенного для размещения много-квартирного дома.

Рисунок 3. Фотографии объектов недвижимости 23:43:0206011:335 и 23:43:0206024:59 (данные панорамной съемки, Яндекс-карты)



Как видно из представленных на рисунке 3 фотографий, пересечение границ может затронуть интересы жителей много-квартирного дома, так как на примыкающей территории (восточнее здания 23:43:0206011:335) расположена детская площадка.

Проблему пересечения границ, как показано на рисунке 2, можно решить двумя способами, в зависимости от того, какая ошибка была допущена: техническая или реестровая (рис. 4) [1].

Рисунок 4. Исправление технической или реестровой ошибки в ЕГРН



Уведомления об исправлении технических или реестровых ошибок направляются правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения изменений в ЕГРН, в установленном порядке [1].

Зачастую большинство ошибок допускают кадастровые инженеры при оформлении результата кадастровых работ (технический план, межевой план, акт обследования) или комплексных кадастровых работ (карты-плана территории). Основными ошибками при составлении документов в XML формате являются:

- несоответствие кадастрового номера шаблону (без пробелов, согласно установленной структуре кадастрового номера) [7];
- не выполняется условие уникальности глобального уникального идентификатора пакета (GUID);
- ошибки в проверке структуры XML-схемы файла обмена (код элемента, содержание элемента, тип, формат, наименование, дополнительная информация);

- несоответствие заявления и заполненных разделов в XML файле;
- отсутствие файлов в ZIP-архиве результата кадастровых работ [4, 7]. В соответствии со ст. 29.2 закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», предусмотрена ответственность кадастрового инженера [2, 5]:
- за несоблюдение требований законодательства (в области кадастровой деятельности):
- за недостоверность или неточность сведений межевого и технического плана, акта обследования или карты-плана территории [5].

Контроль за соблюдением требований законодательства кадастровыми инженерами осуществляет саморегулируемая организация кадастровых инженеров [5, 6].

Для предотвращения в дальнейшем появления ошибок в ЕГРН необходимо:

- 1) ввести ответственность специалиста Росреестра за проведение государственного кадастрового учета, несмотря на возникновение пересечения, а также организовывать повышения квалификации 1 раз в год (в настоящее время периодичность не указана в нормативно-правовых актах) в объеме 72 часа;
- 2) проводить повышение квалификации кадастровых инженеров 1 раз в год (вместо 1 раз в 3 года) в объеме 72 часа.

Вышеуказанные предложения будут способствовать повышению качества проведения кадастровых работ и государственного кадастрового учета, а значит, уменьшению количества ошибок в ЕГРН.

Список литературы

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Публичная кадастровая карта // Росреестр. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru> .

4. Хлевная А. В., Шугай В. В. Ошибки, возникающие при составлении технического плана здания / А. В. Хлевная, В. В. Шугай // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых. Ответственный за выпуск: А. Г. Кощаев. 2016. С. 1131–1132.

5. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар : КубГАУ, 2018. 175 с.

6. Осенняя А. В., Середин А. М., Осенняя Е. Д. и др. О необходимости унификации мер дисциплинарного воздействия саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, применяемых в отношении своих членов / А. В. Осенняя, А. М. Середин, Е. Д. Осенняя, В. Л. Хорцев // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2014. № 1. С. 181–188.

7. XML-схема, используемая для формирования XML-документа — технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа. Описание // Росреестр. URL: https://rosreestr.ru/upload/Doc/10-upr/Описание_структуры_TP_v06_R04.pdf .

УДК/UDC 332.2.021.8

Ликвидация категорий земель: проблемы и перспективы

Матвеева Анна Васильевна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Науменко Надежда Олеговна, студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

Аннотация

Учет земель является важной составной частью сохранения ценных угодий, недопущения нарушения земельного законодательства и управления земельными ресурсами. Законопроекты 2014 г. и 2019 г. направлены на исключения института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков. В данной статье произведен анализ данных количественного учета земель в Российской Федерации в разрезе категорий земель. Рассмотрены нормативно-правовые акты, устанавливающие существующие деление на категории земель и предлагаемое — на территориальные зоны. Выявлены положительные и отрицательные стороны законопроектов об отмене категорий земель. Основное внимание в работе уделяется возможным последствиям принятия законопроектов 2014 г. и 2019 г. Предложено пополнение данных Единого государственного реестра недвижимости информации об угодьях и градостроительном зонировании, что будет способствовать повышению его информативной наполняемости, и отменит необходимость в ликвидации категорий земель.

Ключевые слова: категория земель, учет земель, законопроект, территориальное зонирование, градостроительное зонирование.

The Elimination of Categories of Land: Problems and Prospects

Matveyeva Anna Vasilyevna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Naumenko Nadezhda Olegovna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Land accounting is an important part of the preservation of valuable land, prevention of violations of land legislation and land

management. The draft laws of 2014 and 2019 are aimed at excluding the Institute of land category as a method of determining the permitted use of land. In this article the analysis of data of the quantitative account of lands in the Russian Federation in a section of categories of lands is made. The normative legal acts establishing the existing division into categories of lands and the proposed-into territorial zones are considered. The positive and negative sides of the draft laws on the abolition of land categories are revealed. The main attention is paid to the possible consequences of the adoption of the draft laws of 2014 and 2019. it is Proposed to update the data of the Unified state register of real estate information on land and urban zoning, which will increase its informative content, and the need for the elimination of land categories.

Key words: land category, land registration, draft law, territorial zoning, urban zoning.

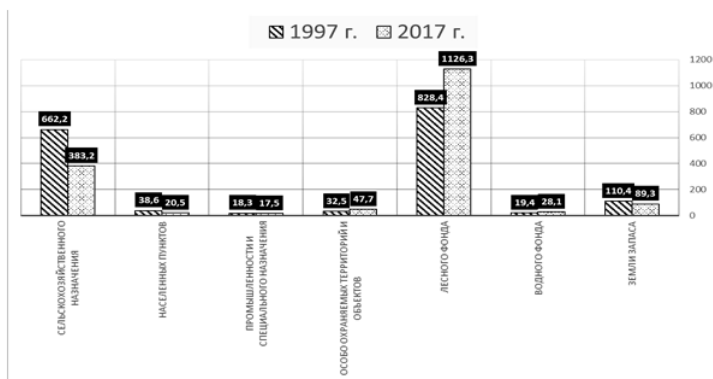
Принцип деления земель на категории возник в РФ после реформы 1990 г. и является основой для количественного учета земель. В ЗК РФ установлен правовой режим каждой из семи категорий земель, при этом по некоторым категориям есть дополнительные нормативные акты, регулирующие предоставление и оборот земельных участков некоторых категорий [1] (рис. 1).

Рисунок 1. Деление земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

1) земли сельскохозяйственного назначения;	• закон №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
2) земли населенных пунктов;	• Градостроительный кодекс РФ • Правила землепользования и застройки (по населенным пунктам и муниципальным образованиям)
3) земли промышленности,...) и иного специального назначения;	• Земельный кодекс РФ
4) земли особо охраняемых территорий и объектов;	• закон №33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях"
5) земли лесного фонда;	• Лесной кодекс РФ
6) земли водного фонда;	• Водный кодекс РФ
7) земли запаса.	• Земельный кодекс РФ • закон №172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"

За последние 20 лет в РФ изменились не только площади категорий земель, но и общая площадь земельного фонда страны. На 01.01.1997 г. общая площадь земель в РФ составляла 1 709, 8 млн га, а с 2014 г. увеличилась на 2,7 млн га, за счет присоединения Республики Крым (2,6 млн га) и г. Севастополь (0,09 млн га), и составила 1712,5 млн га. На рисунке 2 представлено распределение земель РФ по категориям за 1997 г. и 2017 г.

Рисунок 2. Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель, млн га



Исходя из рисунка 1, видно изменение площадей земель сельскохозяйственного назначения, которые уменьшились на 279 млн га (на 42%), населенных пунктов на 18,1 млн га (46%), промышленности и специального назначения на 0,8 млн га (4%), земли запаса на 21,1 млн га (19%). А вот земли особо охраняемых территорий и объектов увеличилась на 15,2 млн га (46%), лесного фонда на 297,9 млн га (35%) и водного фонда на 8,7 млн га (44%).

Сокращение земель с.-х. назначения связано, прежде всего, с расширением населенных пунктов и переводом земель в другие категории. Земли лесного фонда переводились в другие категории земель (175,2 тыс. га в земли особо охраняемых территорий, земли промышленности — 8,8 тыс. га, населенных

пунктов — 2,6 тыс. га), а также в данную категорию были переведено 204,3 тыс. га (земли с.-х. назначения 197,3 тыс. га).

Исходными данными для государственного доклада 1997 г. послужили основания данных мониторинга земель, государственного земельного кадастра, государственной статистической отчетности по госземконтролю, иных материалы Госкомзема России, Госкомэкологии России, Минсельхозпрода России, Роскомгидромета, Федеральной службы лесного хозяйства России и материалов, ведущих научно-исследовательских и проектно-технологических институтов этих ведомств, РАН и РАСХН [2]. Информационной базой доклада за 2017 г. являются обработанные сведения, полученные в ходе выполнения работ по инвентаризации и кадастровой оценке земель, государственного кадастрового учета изменений характеристик земельных участков, государственного мониторинга земель, анализа землеустроительной документации [3].

При этом, докладе за 1997 г. уделялось больше внимание качественному состоянию земель, а в 2017 г. кадастровому учету и своевременности проведения кадастровой оценки земель.

Подготовка законодательного перехода от деления земель на категории к зонированию земель началась еще 2012 г. Так одним из направлений Распоряжения Правительства РФ от 03.03.2012 № 297-р «Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 годы», стало совершенствование порядка определения правового режима земель за счет исключения из законодательства принципа деления на категории земель.

Уже через 2 года после утверждения Распоряжения Правительства РФ № 297-р, в марте 2014 г. Госдума выдвинула проект федерального закона № 465407-6. Минэкономразвития РФ впервые предложило заменить 7 категорий на 14 территориальных зон. Разработчики утверждают, что законопроект 2014 г. разработан в целях создания условий для устойчивого развития муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, посредством установления территориальных зон, в границах которых регламенты

использования территории устанавливали один или несколько видов разрешенного использования земельных участков [4].

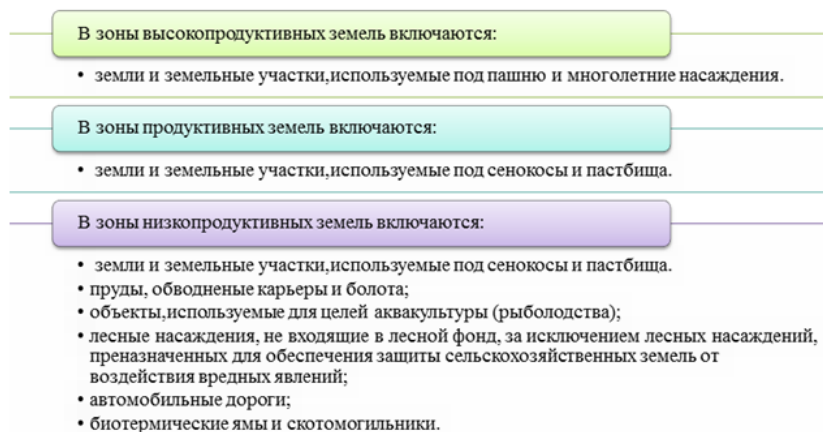
Согласно проекту закон 2014 г., территориальные зоны устанавливались в границах муниципального образования за исключением: земель лесного фонда; водного фонда; особо охраняемых природных территорий. Таким образом, в отношении трех категорий земель законопроект 2014 г. полностью сохранял все процедуры и ныне действующие ограничения, которые прописаны в Земельном кодексе РФ. 19 июня 2018 г. проект 2014 г. был отклонен Государственной Думой РФ.

25 января 2019 г. был опубликован на сайте федерального портала проектов нормативных правовых актов новый документ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в целях перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию)» (далее — Проект 2019 г.). Он находится в стадии рассмотрения, поэтому еще не внесен в ГД РФ [5].

Проект 2019 г. предусматривает разрешенное использование земель, входящих в такие зоны, а также порядок установления и изменения их границ. Все зоны подробно описаны отдельными статьями в законопроекте. Изучив его подробно, можно заметить, что земли водного фонда никак не фигурируют в новом документе, а считаются водными объектами.

Зоны сельскохозяйственного назначения (проект 2019 г.) предлагается разделить на зоны высокопродуктивных земель, зоны продуктивных земель, зоны низкопродуктивных земель (рис. 3).

Рисунок 3. Критерии установления зон высокопродуктивных, продуктивных, низкопродуктивных земель



Критерии установления зон высокопродуктивных, продуктивных, низкопродуктивных земель, представленные на рисунке 2, не раскрывают полностью процедуру отнесения земель к каждой зоне.

На рисунке 4 представлена схема сравнения существующего деления земель на категории, а также зонирование согласно проектам законов 2014 г. и 2019 г.

Рисунок 4. Сравнение существующего деления земель на категории и зонирование согласно проектам законов 2014 г. и 2019 г.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ категории земель	ЗОНИРОВАНИЕ по Проекту 2014 г.	ЗОНИРОВАНИЕ по Проекту 2019 г.
<ul style="list-style-type: none"> • земли сельскохозяйственного назначения; • земли населенных пунктов; • земли промышленности, энергетики, транспорта (...) специального назначения; • земли особо охраняемых территорий и объектов; • земли лесного фонда; • земли водного фонда; • земли запаса 	<ul style="list-style-type: none"> • жилые зоны; • общественно-деловые зоны; • зоны сельскохозяйственного назначения; • зоны огородничества и садоводства; • зоны рекреационного назначения; • производственные зоны; • зоны энергетики; • зоны транспорта; • зоны связи; • зоны обеспечения космической деятельности; • зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка; • зоны коммунально-инженерной инфраструктуры; • зоны специального назначения; • зоны запаса 	<ul style="list-style-type: none"> • зоны сельскохозяйственного назначения; • жилые зоны; • общественно-деловые зоны; • производственные зоны; • зоны рекреационного назначения; • зоны ведения садоводства для собственных нужд граждан; • природоохранные зоны; • зоны историко-культурного назначения; • зоны природных лечебных ресурсов; • зоны энергетики; • зоны транспорта; • зоны обеспечения космической деятельности; • зоны обеспечения обороны страны и безопасности государства; • зоны специального назначения; • многоцелевые зоны; • земли лесного фонда; • зоны сельскохозяйственного назначения для собственных нужд граждан; • зоны запаса

Из рисунка 4 видно, что происходит подмена категорий земель на территориальные зоны. Например, категорию земель сельскохозяйственного назначения меняют на зону сельскохозяйственного назначения. Предлагаемое зонирование практически идентично существующему градостроительному зонированию. При этом, зонирование по двум проектам 2014 и 2017 г. разнится. Изменения таковы:

- исключены зоны связи и коммунально-инженерной инфраструктуры;
- изменение зоны огородничества и садоводства на зону ведения садоводства для собственных нужд граждан;
- включение зоны историко-культурного назначения, природных лечебных ресурсов, сельскохозяйственного назначения для собственных нужд граждан, многоцелевых зон и зоны лесного фонда.

Целью предлагаемого зонирования земель является совершенствование и упрощение действующего порядка определения правового режима использования земель. Есть мнение, среди авторов законопроекта, что данные меры пойдут только на пользу, так как минимизируют влияние коррупции при переводе земли из одной зоны в другую, систематизируют бессистемную застройку и позволят сохранить ценные сельхозугодия.

Таким образом, Проект 2019 г. будет способствовать внесению следующих изменений в сферу учета и использования земель:

- к 1 апреля 2026 г. сведения о категориях земель будут исключены из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Вместо них в ЕГРН будут внесены сведения об отнесении земельного участка к определенной территориальной зоне. Согласие правообладателя участка при этом не потребуется;
- необходимо будет внести изменения в процедуру количественного учета земель, так как он всецело базируется на категориях земель;
- изменится процедура предоставления земель государственной и муниципальной собственности (ЗК РФ);
- водные, лесные и особо охраняемые объекты будут введены ограничения и обременения, видов разрешенного использования;
- изменится вся система управления земельными ресурсами;
- изменится методика оценки земель;
- упростится градостроительный документооборот;
- правовой режим использования земель, разделенных на зоны, будет иметь меньше ограничений в использовании;
- уменьшится количество споров, в том числе судебных, в связи с противоречиями, возникающими при определении разрешенного использования земельно-

го участка, устанавливаемого в соответствии с градостроительными документами (документы зонирования) и в соответствии с видами деятельности, допустимыми в пределах определенной категории земель [6-8].

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что ликвидация категорий земель не только приведет к отмене основ количественного учета земель (учета угодий по контурам), но и приведет к необходимости кардинального изменения всего земельного законодательства. Пока будет проходить процедура принятия новых нормативных актов для уточнения процедур изменения зонирования, установления критериев отнесения земель к определенной зоне, у застройщиков появится время на решения всех своих проблем (которые возникали ранее из-за невозможности перевода земель с.-х. назначения без должного основания).

Можно предложить не переходить к отмене категорий, а наоборот, добавить в Единый государственный реестр недвижимости сведения об угодьях (сельскохозяйственных и несельскохозяйственных), а также графическую и семантическую информацию о градостроительном зонировании. Такое пополнение сведений ЕГРН будет способствовать повышению информационной наполняемости государственного ресурса об объектах недвижимости, а также появиться возможность оперативно получать информацию о возможных видах разрешенного использования для каждого земельного участка в соответствии с градостроительным зонированием.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 1997 году // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie>

zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/.

3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 году // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.

4. 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: Проект Федерального закона № 465407-6 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в целях перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию): Проект Федерального закона // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Гагаринова Н. В., Сидоренко М. В. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. 2-е изд. Краснодар : КубГАУ, 2017. 159 с.

7. Гагаринова Н. В., Проскурня Н. В., Полякова О. А. Некоторые аспекты эффективного управления земельными ресурсами // *Colloquium-journal*. 2018. № 11-11 (22). С. 13–16.

8. Хлевная А. В., Булла К. С. Перспективы использования данных качественного учета земель в государственном кадастре недвижимости // *Современные фундаментальные и прикладные исследования*. 2015. № 2 (17). С. 124–127.

УДК/UDC 332.54

Учет земель сельскохозяйственного назначения в России: проблемы и перспективы

Матвеева Анна Васильевна, старший преподаватель кафедры
землеустройства и земельного кадастра

Сергиенко Елена Алексеевна, студентка землеустроительного
факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье проведено сравнение данных переписи земель за 2006 и 2016 год, полученных Росстатом и ежегодного Государственного национального доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, который формирует Росреестр. В результате исследования выявлено несоответствие статистики по площадям пашни, пастбищ, сенокосов, многолетних насаждений и залежи. В итоге сделан вывод, что организация рационального землепользования и предотвращение снижения плодородия почв невозможно без существования единой и достоверной базы данных о состоянии и использовании пригодных для сельскохозяйственной деятельности земель на территории Краснодарского края. Предложены пути решения проблем путем проведения полноценной инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, с последующим внесением данных об угодьях в Единый государственный реестр недвижимости.

Ключевые слова: земля, земельная реформа, земли сельскохозяйственного назначения, земельные угодья, инвентаризация земель.

Accounting of Agricultural Land in Russia: Problems and Prospects

Matveyeva Anna Vasilyevna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Sergiyenko Yelena Alekseyevna, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article compares the data of the land census for 2006 and 2016, obtained by Rosstat and the annual State national report on the state and use of land in the Russian Federation, which forms the Rosreestr.

The study revealed a discrepancy in statistics on the area of arable land, pastures, hayfields, perennial plantations and deposits. As a result, it is concluded that the organization of rational land use and prevention of soil fertility decline is impossible without the existence of a single and reliable database on the state and use of land suitable for agricultural activities in Krasnodar Krai. The ways of solving problems by carrying out a full inventory of agricultural land, followed by the introduction of data on land in the Unified State Register of Real Estate.

Key words: land, land reform, agricultural land, land, land inventory.

В ходе земельной реформы 1990 года была ликвидирована монополия государства на землю, что привело к коренному изменению системы землепользования. Земля стала объектом рыночного оборота и земельных правоотношений. В ходе приватизации земли, ранее принадлежавшие совхозам и колхозам, были выкуплены инициативными людьми. Как следствие, земли сельскохозяйственного назначения стали частной собственностью, в связи с чем возникла необходимость контроля за их использованием. Лица, являющиеся собственниками земельных участков, и землепользователи обязаны использовать земельные участки в соответствии с категорией земель и видом разрешенного использования, не нанося вред окружающей среде и, в частности, земле как природному объекту [1]. Необходимость использования с.-х. земель строго в соответствии с целевым назначением обусловлено наличием в их структуре продуктивных сельскохозяйственных угодий.

Земля является основой жизни и деятельности людей. Законодательство в области земельных отношений постоянно претерпевает изменения с целью усовершенствования механизмов контроля за использованием земель с.-х. назначения, а также для их охраны, предотвращения деградации и повышения плодородия. Например, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ установлено, что земельный участок с.-х. назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном

порядке в случае, если в течение 3-х и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности [2].

Нередко земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства, переводят в категорию земель населенных пунктов в связи с необходимостью расширения площади городов для удовлетворения потребности людей в жилье. Это неизбежный процесс, который приводит к уменьшению посевных площадей, поэтому так важно сохранять плодородие почв, пригодных для нужд сельского хозяйства, проводить их количественный и качественный учет.

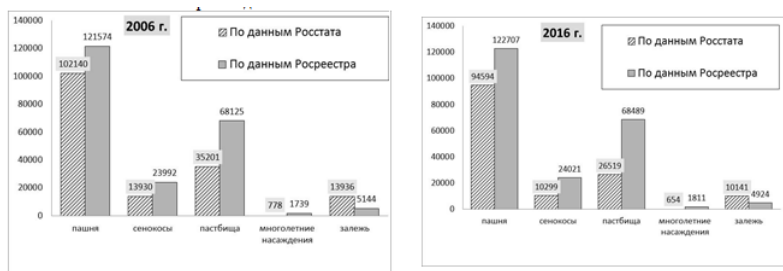
Значение земли, как основы жизни и деятельности российского общества указано в Конституции Российской Федерации (ст. 9). Земельный кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты, устанавливают нормы и требования рационального использования и охраны земли, учитывая ее особенности как природного ресурса [3]. Сохранение природно-ресурсного потенциала является приоритетной задачей государства, именно поэтому каждый год Росреестром подготавливается Государственный национальный доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации на основе форм федерального статистического наблюдения № 22 с целью формирования официальной статистической информации о наличии земель и их использовании [4]. Данный мониторинг позволяет выявить закономерности изменения состояния земель и составить план долгосрочных мероприятий по сохранению и увеличению плодородия почв, а также по предотвращению их эрозии.

В 2006 и 2016 году Росстатом была проведена Всероссийская сельскохозяйственная перепись, и полученные сведения о наличии и распределении земель по сельскохозяйственным угодьям кардинально отличались от данных Росреестра (рисунок 1). Перепись проводилась для получения сведений о наличии с.-х. земель у предприятий, организаций, хозяйств, обществ, а так-

же граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции и их распределение по видам с.-х. угодий.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 № 108-ФЗ «О Всероссийской сельскохозяйственной переписи», ее целью являются формирование официальной статистической информации об основных показателях производства сельскохозяйственной продукции и отраслевой структуре сельского хозяйства, о наличии и об использовании его ресурсного потенциала для разработки прогноза развития сельского хозяйства, мер экономического воздействия на повышение эффективности сельскохозяйственного производства.

Рисунок 1. Площадь сельскохозяйственных угодий РФ по данным Росстата и Росреестра, тыс. га

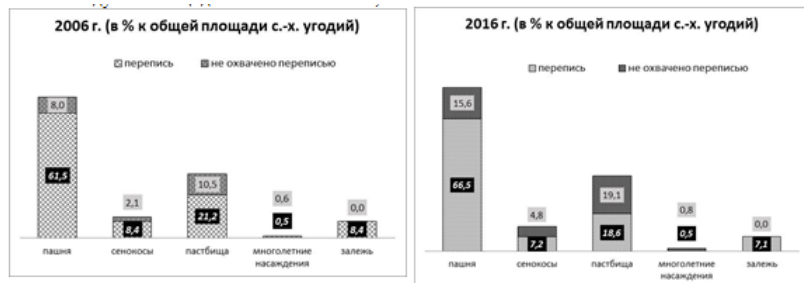


Согласно рисунку 1, в 2006 г. и 2016 г. наблюдается расхождение данных Росстата и Росреестра по площадям сельскохозяйственных угодий. При этом, можно отметить, что по данным Росреестра площадь таких угодий как пашня, сенокос, пастбища и многолетние насаждения больше площади, отмеченной в переписи Росстата, а площадь залежи наоборот — меньше. Залежь — это земельные угодья, которые ранее использовались под посев с.-х. культур, но более 1 года не используются.

Если следовать методологии проведения сельскохозяйственной переписи, в ней должны участвовать как минимум 95% землевладельцев и землепользователей земель сельхоз назначения. Росстат выполнил это требование, однако по резуль-

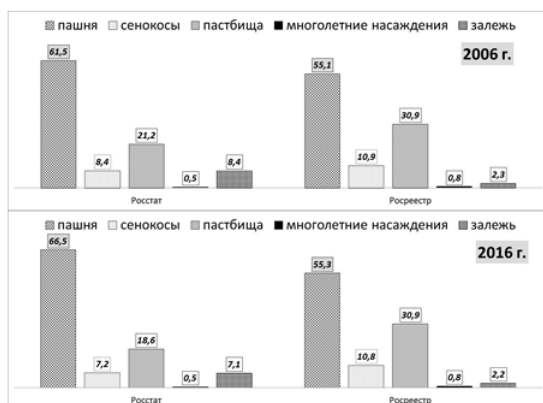
татам переписи было обнаружено, что 36% с.-х. угодий не охвачено переписью (рисунок 2) [5], из них 29,1 млн га не закреплены за сельхоз производителями, а в 1990 году эта площадь составляла всего 8,3 млн га [6].

Рисунок 2. Соотношение данных Росстата и Росреестра по сельскохозяйственным угодьям РФ



Структура сельскохозяйственных угодий по данным Росреестра примерно соответствует данным Росстата. Так, пашня по информации обоих ведомств, составляет в 2006 г. около 55-61% от площади всех с.-х. угодий, а в 2016 г. 55-66% (рисунок 3).

Рисунок 3. Структура сельскохозяйственных угодий РФ по данным Росстата и Росреестра



Проблемой можно отметить значительное расхождение в структуре с.-х. угодий по залежи, которая по данным Росстата составляет около 7-8% от общей площади с.-х. угодий, а по данным Росреестра — всего около 2%.

Согласно рассмотренному выше анализу данных Росстата и Росреестра можно отметить следующие проблемы:

- нет точных данных по площади сельскохозяйственных угодий, что может привести к бесхозяйственному использованию земель, их дальнейшей деградации, а также к самовольному захвату земельных участков;
- залежь, по данным Росстата составляет слишком большую площадь, при этом данный вид угодий пригоден для с.-х. использования;
- пастбища и сенокосы составляют по данным ведомств 20-30% и 7-10% соответственно, но во многих регионах они числятся только «на бумаге», а фактически используются под пашню, несмотря на то, что не отличаются высоким плодородием.

Решением вышеуказанных проблем может стать дополнение сведений Единого государственного реестра недвижимости (который ведет Росреестр) данными о видах угодий. Для реализации этого предложения необходимо провести масштабную инвентаризацию земель сельскохозяйственного назначения. Пилотным регионом для проведения такой инвентаризации может стать Краснодарский край, как один из самых активных аграрных регионов РФ. Финансирование работ по инвентаризации предлагается за счет государственных средств. Возврат затраченных государством денег на реализацию работ, возможно за счет выявления неиспользуемых или нерационально используемых земель. Такие участки необходимо будет сформировать (провести кадастровые работы), поставить на государственный кадастровый учет с целью дальнейшего их предоставления в аренду или собственность заинтересованным лицам.

Список литературы

1. Хлевная, А. В., Неделько В. С. Вовлечение в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / А. В. Хлевная, В. С. Неделько. // Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2015. № 2 (17). С. 127–129.

2. О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ: Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар: КубГАУ, 2018. 175 с.

4. Приказ «Об организации федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами в Российской Федерации в 2010 году» // Официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/docs/detail.php?ID=6449>.

5. Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2016 года. Том 1. Предварительные итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года по Российской Федерации. Москва: ИИЦ «Статистика России», 2017. 290 с.; Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2016 // URL: http://www.vshp2016.ru/upload/medialibrary/ec9/VSHP2016_tom1.pdf.

6. Узун В. Я. Сельское хозяйство России: точки роста и зоны запустения / В. Я. Узун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2012. № 4. С. 27–35.

УДК/UDC 332.3

Влияние земельной реформы 1990 г. на структуру земельного фонда Российской Федерации

Матвеева Анна Васильевна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра

Хатхоху Эдуард Ахмедович, студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрена структура земельного фонда Российской Федерации, установленная после реформы 1990 г. Проведен анализ распределения земельного фонда Российской Федерации за период 1998–2018 гг. Установлено сокращение земель сельскохозяйственного назначения в 1,7 раза, выявлены причины изменения площади земель лесного фонда и земель запаса. Выявлены проблемы, появившиеся в ходе земельных преобразований: появление безхозных земельных участков и недостатков землевладений и землепользований. Выдвинуто предложение о необходимости проведения полной инвентаризации земель, а также повышения информационной наполняемости Единого государственного реестра недвижимости данными об участках земель. Поставлено под сомнение целесообразность ликвидации категорий земель согласно законопроекту 2019 г., который может способствовать нарушению всей системы количественного учета земель и предоставления земельных участков.

Ключевые слова: земельная реформа, земельные отношения, земельный фонд, категория земель, недостатки землевладений и землепользований, законодательство.

The Impact of the Land Reform of 1990 to the Structure the Land Fund of the Russian Federation

Matveyeva Anna Vasilyevna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Khatkhokhu Eduard Akhmedovich, student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article describes the structure of the land Fund of the Russian Federation established after the reform of 1990 analysis of the distribution of the land Fund of the Russian Federation for the period 1998–2018. Set the reduction of agricultural land in 1,7 times, identify the causes of change in the area of forest Fund lands and reserve lands. The problems that have appeared in the course of land transformations are revealed: the emergence of agricultural land plots and the shortcomings of land tenure and land use. A proposal is put forward on the need for a complete inventory of land, as well as increasing the information content of the Unified state register of real estate data on land. The expediency of liquidation of land categories according to the draft law of 2019, which may contribute to the violation of the entire system of quantitative accounting of land and the provision of land plots, is questioned.

Key words: land reform, land relations, land Fund, land category, shortcomings of land tenure and land use, legislation.

Реформа 1990 г. позволила отменить монополию государственной собственности на землю, установленную Декретом о земле 1917 г. [1], а также провести децентрализацию управления земельными ресурсами. Влияние этих коренных преобразований произошло на все сферы жизни людей: земельные участки стали оборотоспособны, появились механизмы предоставления земель государственной и муниципальной собственности в аренду и собственность различным субъектам земельных отношений [2].

Основополагающим в реформе было выделение земель по назначению (категории земель) и позволить фермерам, гражданам и новым сельскохозяйственным предприятиям использовать свои земли эффективнее, чем колхозы и совхозы.

Развитие земельного законодательства на территории постсоветского пространства объединяют с утверждением Закона СССР от 06.03.1990 № 1305-1 [3] и Постановления ВС СССР от 27.05.1991 № 2192-1 [4].

Реорганизация колхозов/совхозов и создание современного Земельного кодекса можно [5] условно поделить на 4 этапа.

Первый этап — принятие в 1990 году Закона РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 [6], закона Закона РСФСР от 22.11.1990 № 348-1 [7] и Постановления СНД РСФСР от 03.12.1990 № 397-1 [8].

Второй этап реформы начался с 1991-1993 гг., во время массовой приватизации земель сельскохозяйственного назначения. Высокую значимость в связи с улучшением земельного законодательства придает Указу Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 [9]. Весомое место законодательных предписаний в исполнении земельной реформы занимают нормы ГК РФ [10]. Они способствовали образованию земельного рынка и совершению сделок по земельным участкам между гражданами и юридическими лицами.

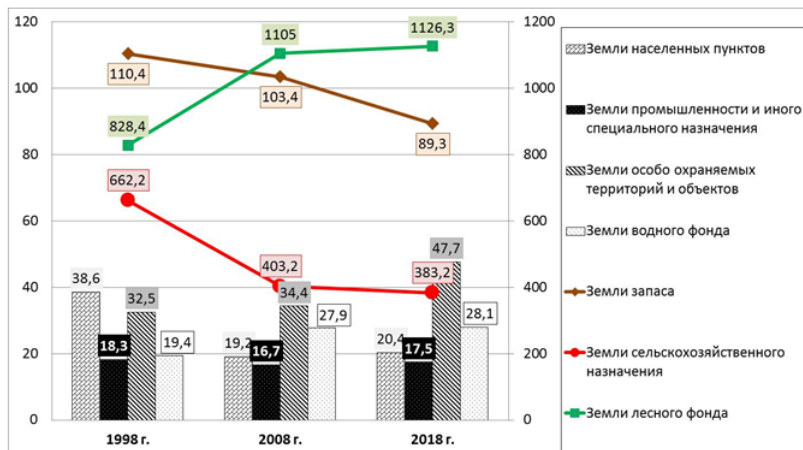
Третий этап реформы относится к 2000-2002 гг., когда утверждается ряд нормативных актов регулирующие земельные правоотношения. К одним из самых весомых документов этого периода относят ЗК РФ и Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ [11]. В результате данные преобразований, обладателей, приватизировавших землю, насчитывалось более 11 миллионов [12].

Земельная реформа в России предоставила возможность для развития К(Ф)Х, были приняты необходимые правовые акты, регулирующие вопросы земельных отношений, установлена плата за землю. Было создано большое количество личных подсобных хозяйств, которые, в отличие от КФХ, не нужно регистрировать, то есть создаваемая и реализуемая ими продукция не подвержена налогообложению из-за того, что урожай производится для собственного потребления и лишнее можно реализовать через торговые сети или на рынке [13].

С 2001 г., в связи с принятием нового ЗК РФ, произошло деление земель по целевому назначению на 7 категорий. Данный принцип лег в основу количественного учета земель, а потом стал учитываться в земельном кадастре (который был преобразован) и современном Едином государственном реестре

недвижимости. На рисунке 1 представлены изменения структуры земельного фонда за период действия реформы.

Рисунок 1. Распределения земельного фонда РФ по категориям земель, млн. га



Как видно из рисунка 1, за годы действия реформы произошло перераспределение земель. В 1999 г. велись работы по уточнению и отнесению различных угодий к категориям земель. Так, сельскохозяйственные угодья, покрытые лесом, были исключены из состава земель сельскохозяйственного назначения и включены в состав лесного фонда.

Производился возврат представленных для промышленных нужд земель лесного фонда. На основании пересмотра границ населенных пунктов были включены в состав земель лесного фонда участки леса, располагавшихся ранее в черте поселений. Это привело к тому, что площадь земель лесного фонда увеличилась с 828,4 млн. га до 1126,3 млн. га. (на 36%) [14].

Сокращение земель населенных пунктов с 38,6 млн. га до 20,4 млн. га происходило за счет исключения из этих земель: участков лесного фонда, сельскохозяйственного назначения, промышленности и земель запаса [15].

Неудачная политика сельского хозяйства, проводимая в 90-е годы, оставила след на отрасль в целом: появились бесхозные земельные участки, недостатки землевладений и землепользований (вклинивания, вкрапливания, дальнотемелье, малотемелье). Сокращение земель сельскохозяйственного назначения в 1,7 раза (с 662,2 до 383,2 млн. га) произошло по многим причинам: деградации оставленных без землепользователей земель (и последующим переводом в земли запаса), переводом угодий в другие категории, а сейчас частой причиной сокращения ценных с.-х. угодий становится расширение населенных пунктов [16].

С 2003 г. ситуация улучшилась в связи с оказанием фермерам государственной поддержки и формирования системы агрострахования и кредитования, при этом, результаты полученные вследствие этих изменений продемонстрировали высокую продуктивность. Так новый закон №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [17] уточнил основания создания крестьянских (фермерских) хозяйств, утвердив при этом:

- 1) термин крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 2) взаимоотношения между крестьянскими хозяйствами и государством;
- 3) земельные и имущественные отношения;
- 4) порядок формирования и регистрации новой формы хозяйствования.

Реформы требовали значительное вмешательство государства в улучшении положения. Важная часть сельскохозяйственных угодий была передана от колхозов и совхозов органам местного самоуправления, для передачи их гражданам, во введение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и индивидуального жилищного строительства. Реформа была задумана с целью объективного разделения земель, для совершенствования сельскохозяйственного производства.

Аграрии не верили в целесообразность такого реформирования и неохотно брали документы, подтверждающие право на земельный участок, а более миллиона граждан вообще отказались их получать. Множество владельцев земельных участков

оставило свои земельные доли в предприятиях, сдав в аренду. Некоторые сельскохозяйственные предприятия не смогли эффективно работать в новых условиях, что вызвало весомое сокращение производства сельскохозяйственной продукции в стране, ее общий объем в первые годы реформы снизился на треть [18].

Подводя итог, можно отметить, что земельная реформа способствовала развитию земельных отношений и постепенному осознанию государства, граждан и организаций, что земля не только ценный ресурс, но и объект рыночных отношений.

Вышеуказанные проблемы, появившиеся после земельных преобразований, можно решить за счет проведения инвентаризации земель, консолидации землепользователей и землевладельцев, а также повышения наполняемости Единого государственного реестра недвижимости данными об угодьях. Необходимо также отказаться от рассмотрения законопроекта по ликвидации категорий земель, созданного в январе 2019 г.

Традиционное деление земель на категории, позволяет не только максимально сохранить плодородные земли, за счет законодательно установленного правового режима земель, но будет способствовать дальнейшему развитию земельных отношений.

Список литературы

1. Декрет о земле (принят II Всероссийским съездом Советов 27.10.1917) // Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства. № 1. 28.10.1917.

2. Барсукова Г. Н. История земельных отношений и землеустройства: учеб. пособие. Изд. 2-е, доп. и перераб. Краснодар: КубГАУ, 2014. 456 с.

3. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 (с изм. от 24.12.1990) // Свод законов СССР. Т. 2. С. 44-1.

4. О реализации Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле и ходе проведения земельной реформы: Постановление ВС СССР от 27.05.1991 № 2192-1 // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1991. № 23. Ст. 658.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327.
7. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Закон РСФСР от 22.11.1990 № 348-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 324.
8. О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса: Постановление СНД РСФСР от 03.12.1990 № 397-1 // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 28. Ст. 368.
9. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России: Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 01.11.1993. № 44. Ст. 4191.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
11. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Парламентская газета. № 140-141. 27.07.2002.
12. Гагаринова Н. В., Белокур К. А., Матвеева А. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие / Н. В. Гагаринова, К. А. Белокур, А. В. Матвеева. Краснодар: КубГАУ, 2018. 175 с.
13. Зайцева Я В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. 2017. № 12-1 (89). С. 345–347.
14. Полякова О. А., Проскурня Н. В., Цораева Э. Н. К вопросу об управлении земельными ресурсами РФ / О. А. Полякова, Н. В. Проскурня, Э. Н. Цораева // Colloquium-journal. 2018. № 13-10 (24). С. 95–96.
15. Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.
16. Лисуненко К. Э., Сидоренко М. В. Разница понятий прогнозирования и планирования в использовании земельных ресурсов / К. Э. Лисуненко, М. В. Сидоренко // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам XI Всерос-

сийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края. Ответственный за выпуск А. Г. Кощаев. 2017. С. 736–737.

17. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ // Парламентская газета. № 109. 18.06.2003.

18. Цораева Э. Н., Иванов А. С., Гагаринова Н. В. Землеустройство как механизм обеспечения эффективного сельскохозяйственного землепользования в Краснодарском крае / Э. Н. Цораева, А. С. Иванов, Н. В. Гагаринова // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2018. № 8. С. 256–261.

УДК/UDC 332.2

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

Можная Екатерина Викторовна, студентка землеустроительного факультета

Юрченко Ксения Александровна, старший преподаватель кафедры землеустройства
и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В настоящее время в условиях современной рыночной экономики вопрос определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является наиболее актуальным. Земельные платежи за объекты недвижимости зависят от кадастровой стоимости, поэтому в ее объективности заинтересованы все участники земельных отношений. Процедуру проведения кадастровой стоимости необходимо оптимизировать, сделать более понятной и открытой. Основным отличием новой системы кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости с учетом рыночных цен, невозможность ее превышения. Вторая особенность — определение кадастровой стоимости методами

массовой оценки. Массовая оценка предполагает построение единой модели для определенной группы объектов недвижимости, которые имеют одинаковые характеристики. Результаты государственной кадастровой оценки земель должны обеспечивать совершенствование и развитие земельных отношений и системы управления земельными ресурсами, способствовать дальнейшему развитию цивилизованного оборота земли, развитию кредитно-финансовой системы, системы налогообложения.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оценка, объекты недвижимости, земельные платежи, кадастровая оценка.

Determination of Cadastral Value of Real Estate Objects

Mozhnaya Yekaterina Viktorovna, student of the Faculty of Land Management

Yurchenko Kseniya Aleksandrovna, senior lecturer of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Currently, in the conditions of a modern market economy, the issue of determining the cadastral value of real estate objects is the most relevant. Land payments for real estate objects depend on the cadastral value, therefore all participants of land relations are interested in its objectivity. The procedure for the cadastral value must be optimized, made more understandable and open. The main difference between the new cadastral valuation system is the determination of the cadastral value, taking into account market prices, the impossibility of exceeding it. The second feature is the determination of the cadastral value by mass valuation methods. Mass assessment involves the construction of a single model for a specific group of real estate objects that have the same characteristics. The results of the state cadastral valuation of land should ensure the improvement and development of land relations and land management system, contribute to the further development of civilized

land turnover, the development of credit and financial system, taxation system.

Key words: cadastral value, valuation, real estate, land payments, cadastral valuation.

В настоящее время в условиях современной рыночной экономики вопрос определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является наиболее актуальным. Согласно гражданскому законодательству к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, водные объекты и все объекты, прочно связанные с землей [1]. Деятельность специализированных государственных органов, направленная на определение кадастровой стоимости на точную дату величины этой стоимости для внесения ее в ЕГРН является государственной кадастровой оценкой [2].

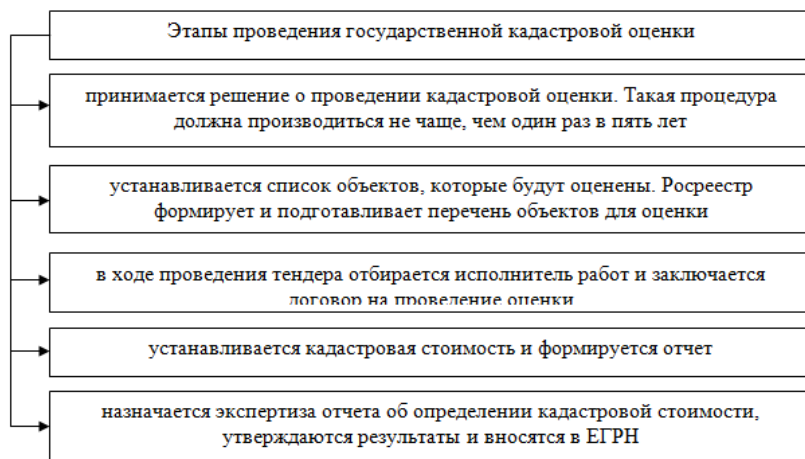
Данная оценка относится к массовой. Объективная кадастровая стоимость объектов недвижимости должна являться основой при формировании их рыночной цены, определении арендной платы, суммы залога, совершении других сделок с недвижимостью [3].

Наиболее распространенными подходами к оценке объектов недвижимости считаются:

1. Сравнительный. Данный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости с помощью сопоставления цен недавних продаж похожих объектов на свободном рынке, где продают и покупают собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, которые принимают независимые решения [4].
2. Затратный. В него входит определение совокупной оценки стоимости объекта вместе с его улучшениями.
3. Доходный. Доходный подход и его методы позволяют получать оценку стоимости на основе ожидаемых покупателем доходов [5].

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с этапами, отраженными на рисунке 1.

Рисунок 1. Основные этапы проведения государственной кадастровой оценки



Кадастровая оценка проводится на основе классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования земель.

При проведении земельно-оценочных работ учитываются природные и экономические факторы региона. Большой их разброс в масштабах Российской Федерации затрудняет проведение оценки для страны в целом. Для исключения различий проводится районирование территории страны, в результате которого выделяются земельно-оценочные районы с примерно одинаковыми климатическими, почвенными, экономическими, организационно-хозяйственными условиями [6].

Кадастровая оценка склоняет не только местные власти (получателей земельного налога), но и его землепользователей (плательщиков), относиться к объекту недвижимости как средству, использование которого может приносить прибыль. Улучшать качество жизни людей и решать социальные проблемы помогают денежные поступления в местный бюджет в виде зе-

мельного налога. Кадастровая стоимость, определяемая в соответствии с Земельным кодексом РФ [7], является основной налоговой базы. Базой для начисления земельного налога является имущество налогоплательщиков, ими могут выступать как физические лица — владельцы земельных участков, так и юридические — организации.

Земельные платежи зависят от кадастровой стоимости, поэтому в ее объективности заинтересованы все участники земельных отношений.

Объективная кадастровая оценка обеспечивает справедливым распределением налогового бремени между правообладателями объектов недвижимости.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которым проведение кадастровой оценки осуществляется исключительно на государственном уровне в результате наделяния полномочиями бюджетных учреждений.

На сегодняшний день определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется по единой утвержденной методике, что обеспечивает качество и объективность результатов оценки [8].

Основным отличием новой системы кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости с учетом рыночных цен, невозможность ее превышения. Вторая особенность — определение кадастровой стоимости методами массовой оценки. Массовая оценка предполагает построение единой модели для определенной группы объектов недвижимости, которые имеют одинаковые характеристики.

Методы массовой оценки получили широкое применение не только в России, но и в зарубежных странах. Эти особенности противоречат друг другу, так как при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки невозможно учесть индивидуальные особенности каждого объекта. Это усложняет выполнение работ по государственной кадастровой оценке.

Результаты государственной кадастровой оценки земель должны обеспечивать совершенствование и развитие земель-

ных отношений и системы управления земельными ресурсами, способствовать дальнейшему развитию цивилизованного оборота земли, развитию кредитно-финансовой системы, системы налогообложения.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Российская газета 1994. № 238–239.

2. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27 (часть I). Ст. 4170.

3. Барсукова, Г. Н., Юрченко К. А. Совершенствование арендных отношений / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Труды Кубанского государственного университета. 2013. № 42. С. 20–24.

4. Гагаринова Н. В., Кузелева М. Г., Терновская О. И. Охрана и эффективное использование земельных ресурсов / Н. В. Гагаринова, М. Г. Кузелева, О. И. Терновская // Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования: Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2016. С. 25–28.

5. Жуков В. Д., Радчевский А. Н., Юрченко К. А. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, А. Н. Радчевский, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 109. С. 585–596.

6. Полякова О. А., Проскурня Н. В., Цораева Э. Н. К вопросу об управлении земельными ресурсами РФ / О. А. Полякова, Н. В. Проскурня, Э. Н. Цораева // Colloquium-journal. 2018. № 13-10 (24). С. 95–96.

7. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Сидоренко М. В., Бея Н. Н., Валикова Н. Н. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае / М. В. Сидоренко, Н. Н. Бея, Н. Н. Валикова // Экспертное мнение сборник статей Международной научно-практической конференции: в 2 частях. 2017. С. 48–50.

УДК/UDC 332.33

Устойчивое развитие сельских территорий на примере Песчановского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым

Монахов Олег Викторович студент факультета землеустройства и геодезии

Орлова Татьяна Александровна, кандидат технических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра

Академия биоресурсов и природопользования Крымского федерального университета им. В. И. Вернадского
г. Симферополь, Россия

Аннотация

На сегодняшний день одной из проблем сельских территорий в Крыму является трудовая миграция населения. Одним из путей уменьшения миграции служит создание новых рабочих мест в сельском хозяйстве за счет эффективного использования сельскохозяйственных земель в границах или на территории населенного пункта. Переход к устойчивому развитию в сельской местности будет продуктивно происходить только при условии кардинального изменения отношения государства к развитию сельских поселений. В статье рассмотрены возможные пути развития сельских территорий на примере Песчановского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым. Выполнен комплексный анализ современных условий развития сельского поселения на современном этапе.

Ключевые слова: сельское хозяйство, сельские поселения, подсобное хозяйство, территориальное планирование.

Sustainable Development of Rural Territories on the Example of Peschanovskiy Rural Council, Bakhchisaray District, Republic of Crimea

Monakhov Oleg Viktorovich, student of the Department of Land Management and Geodesy

Orlova Tatyana Aleksandrovna, Candidate of Technical Sciences, assistant professor of the Department of Land Management and Cadastre

Academy of Bioresources and Environmental Management of Crimean Federal University
Simferopol, Russia

Abstract

Today, one of the problems of rural areas in Crimea is labor migration of the population. One of the ways to reduce migration is the creation of new jobs in agriculture through the effective use of agricultural land within the borders or on the territory of a settlement. The transition to sustainable development in rural areas will only be productive if the state changes its attitude to the development of rural settlements. The article discusses the possible ways of development of rural areas on the example of Peschanovskiy Rural Council, Bakhchisaray District, Republic of Crimea. A comprehensive analysis of the modern conditions of development of a rural settlement at the present stage has been carried out

Key words: agriculture, rural settlement, subsistence farming, land-use planning.

Одной из ключевых проблем угасания сел в России является низкая оплата труда. С каждым годом в РФ появляются все больше сельских населенных пунктов, не имеющих на своей территории сельхозпредприятий и других организаций. Население этих сел и деревень вынуждены выезжать на заработки в другие населенные пункты, заниматься исключительно производством сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах. Значительная часть трудоспособного населения таких сел не имеет регулярных источников дохода. Следует заметить, что личные подсобные хозяйства не дают большого дохода селянам по причине неразвитости кооперации, рынков сбыта, а главное — развитой системы государственного регулирования

производства экологически чистой, органической продукции в системе подсобных хозяйств населения [1].

Крым является выгодной территорией для производства сельскохозяйственной продукции в связи с благоприятными климатическими условиями. Однако, несмотря на государственную поддержку, не все сельскохозяйственные угодья используются эффективно.

Благодаря рациональному территориальному планированию можно увеличить занятость жителей в пределах сельских поселений и уменьшить урбанизацию населения. Примером сбалансированного территориального планирования является Песчановское сельское поселение Бахчисарайского района.

Данное поселение привлекательно благодаря уникальной, практически нетронутой производством природой, природными ресурсами, обладает потенциалом для развития туризма, сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности.

Регион имеет большую инвестиционную привлекательность для возрождения садоводства, виноградарства и выращивания овощей на закрытом грунте, для развития рекреационной отрасли, а также для развития свиноводства и разведения крупнорогатого скота.

На территории Песчановского сельского поселения крупных сельскохозяйственных предприятий нет. Сельскохозяйственную деятельность ведут мелкие крестьянские (фермерские) хозяйства, а также личные подсобные хозяйства населения [2].

Таблица 1. Характеристика развития сельского хозяйства хозяйства Песчановского сельского поселения на 01.01.2019

Населенные пункты	Экономический потенциал	Наличие скота у населения (ЛПХ)										
		Действующее с/х предприятия	ЛПХ	Всего КРС	В том числе коровы	Свины	Овцы	Козы	Лошадьи	Кролики	птица	Пчелосемьи
Итого поселение	-	26	84	72	40	38	13	21	-	706	1534	-

Основным видом деятельности АПК Песчановского сельского поселения является выращивание зерновых и эфиромасличных культур, фруктов, винограда.

Таблица 2. Наличие сельскохозяйственных угодий на 01.01.2019, тыс. га

Показатели	Все категории хозяйств	в том числе:			
		С-х предприятия	крестьянские фермерские хозяйства	личные подсобные хозяйства	Прочие
Общая площадь угодий, в том числе:	2071,6551	-	894,6350	177,7130	999,3071
- пашня	1452,8949	-	800,4234	85,3662	547,1053
- сенокосы	17,00	-	-	-	17
- многолетние насаждения	511,4035	-	94,2116	92,3468	324,8451
- пастбища	110,3567	-	-	-	110,3567

В целом по поселению наблюдается:

- уменьшение поголовья скота;
- отсутствие постоянной торгово-закупочной организации;
- отсутствие интенсивного земледелия;
- низкие доходы населения, нехватка собственных финансовых ресурсов, слабое стимулирование развития малых форм хозяйствования в АПК (неразвитость

кредитования, лизинга и др.), отсутствие привлечение кредитов на развитие личных подсобных хозяйств (ЛПХ) и др.

Проблемными вопросами в производственном комплексе являются:

- высокий моральный и физический износ основных производственных фондов предприятий;
- слабое развитие предприятий малого бизнеса.

Для ведения садоводства в с. Береговое Песчановского сельского поселения создано «Садоводческое некоммерческое товарищество с. Береговое». Общая площадь садоводческого объединения составляет 2,5 га. Количество участников — 20 чел.

Главной проблемой развития сельского хозяйства является острый недостаток финансовых ресурсов. Ограниченный ассортимент выращиваемой сельхозпродукции, низкая покупательная способность населения, отсутствие оснащенных современным технологическим оборудованием перерабатывающих предприятий и стабильных рынков сбыта продукции [3].

В настоящее время развитие отрасли туризма и рекреации в Бахчисарайском районе не соответствует имеющемуся потенциалу. Инфраструктура туризма и отдыха представлена фрагментарно. Наиболее активно она развивается в г. Бахчисарай — историческом и административном центре района, в северо-западной части района — с выходом на морское побережье и развивающейся инфраструктурой курортного туризма, в центральной горной части района — с созданной сетью горных туристических маршрутов, а также с перспективами формирования новых центров и направлений туристической деятельности в районе.

Согласно Стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года приоритетной и перспективной специализацией Бахчисарайского муниципального района в туристско-рекреационном комплексе являются спортивный (горный, велосипедный, пеший), культурно-познавательный, этнографический, винный, экстремальный (джампинг, скалола-

зание, спе-леотуризм), религиозный, экологический, сельский туризм, лечебный и пляжный. Часть из этих направлений можно реализовывать и в Песчановском сельском поселении — велосипедный, этнографический, экологический, сельский, археологический туризм (участие в санкционированных археологических раскопках), винный, лечебный и пляжный [4].

По своим природным, климатическим ресурсам Песчановского сельское поселение из года в год становится все более привлекательным в отношении рекреационного освоения и отдыха.

На территории Песчановского сельского поселения имеется муниципальная пляжная зона. Пляжная зона благоустроенная, используется для отдыха, как местного населения, так и жителей других населенных пунктов района. Объекты детского отдыха присутствуют.

Схемой территориального планирования для развития сферы туризма и рекреации на территории Бахчисарайского района предлагается мероприятия, которые целесообразно реализовать и в поселении:

- строительство объектов размещения и обслуживания туристов (гостиниц, баз отдыха, кемпингов);
- развитие фестивального туризма, организация выпуска сувенирной продукции.

Развитие туристско-рекреационной сферы на территории Песчановского сельского поселения сгладит проявление сезонности крымского туризма, послужит освоению менее рекреационно-загруженных территорий, отчасти решит проблемы занятости населения.

Дальнейшее устойчивое развитие поселения, в том числе территориально-планировочное, предусматривает включение в его структуру крупных инвестиционных проектов и площадок [5].

Частным инвестором предлагается к реализации проект по созданию фермы по выращиванию устриц и мидий в районе с. Береговое. В рамках проекта планируется строительство причальной стенки для малых производственных судов в районе маяка в с. Береговое.

В связи с сокращением объемов добычи рыбы в естественных водоемах приоритетное направление в районе приобретает развитие аквакультуры — выращивание рыбы в полностью или частично контролируемых условиях (с. Береговое). Основными направлениями развития рыбо-хозяйственной отрасли станут увеличение объемов производства традиционных пород прудовой рыбы и продуктов ее переработки [6].

Таким образом, развитие сельских территорий в Республике Крым и стабилизация оттока населения в города должны опираться на сбалансированное территориальное планирование и рациональное землепользование, эффективное использование сельскохозяйственных земель, развитие отраслей сельского хозяйства, рекреационного кластера при финансовой государственной поддержке и инвестировании инновационных проектов для сельских поселений.

Список литературы

1. Бондарь Ю. В., Смирнов Г. Д. Ландшафтно-гидрологическая организация территории / Ю. В. Бондарь, Г. Д. Смирнов. Новосибирск: Цэрис, 2015. 425 с.
2. Проект генерального плана муниципального образования Песчановского сельского поселения Бахчисарайского муниципального района Республики Крым // URL: <https://bahch.rk.gov.ru/>.
3. Сидоренко Л. И. Механизмы развития сельских территорий / Л. И. Сидоренко. Тамбов: Агрус, 2018. 361 с.
4. О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года: Закон Республики Крым // URL: <http://crimea.gov.ru/>.
5. Мартынов К. П. Особенности устойчивого многофункционального развития сельских территорий России / К. П. Мартынов // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 10. Ч. 2. URL: <http://web.snauka.ru/>.
6. Шумакова О. В. Устойчивое развитие сельских территорий: понятие и сущность / О. В. Шумакова // Фундаментальные исследования. 2014. № 8. URL: <http://fundamental-research.ru/>.

УДК/UDC 332.1

Зарубежный опыт территориального планирования

Натах Руслан Байзетович, магистрант землеустроительного факультета

Ярочкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассматривается зарубежный опыт в области подхода к территориальному планированию. Рассмотрены подходы стран Европейского союза, Азии, Америки. Под территориальным планированием в этих странах понимается, прежде всего, рациональное использование земель и эффективность территории для обеспечения качества жизни населения. Территориальное планирование в этих странах осуществляется органами публичной власти для обеспечения бережного отношения к природным ресурсам, для обеспечения интересов будущего поколения, сохранения окружающей среды. Особое внимание при территориальном планировании уделяется сельскохозяйственным землям и сельским территориям, при этом жестко пресекаются всякие попытки урбанизации этих территорий и проникновение городской застройки. В программах территориального планирования сельские территории рассматриваются с позиции их устойчивого развития и повышения социальных, экономических, экологических вопросов для обеспечения достойного уровня жизни сельского населения.

Ключевые слова: территориальное планирование, рациональное использование земель, охрана земель, сельские территории.

Foreign Experience of Territorial Planning

Natakh Ruslan Bayzetovich, student in the master's programme of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article deals with foreign experience in the approach to territorial planning. The approaches of the European Union, Asia and America are considered. Territorial planning in these countries refers primarily to the rational use of land and the effectiveness of the territory to ensure the quality of life of the population. Territorial planning in these countries is carried out by public authorities to ensure respect for natural resources, to ensure the interests of the future generation, the preservation of the environment. Special attention in territorial planning is paid to agricultural land and rural areas, and all attempts to urbanize these areas and the penetration of urban development are severely curtailed. In territorial planning programs, rural areas are considered from the perspective of their sustainable development and improvement of social, economic, environmental issues to ensure a decent standard of living for the rural population.

Key words: territorial planning, rational use of land, land protection, rural areas.

В зарубежных странах существует множество определений территориального планирования: land management, land administration, physical planning, land use planning. Эти термины, так или иначе, отражают суть территориального планирования, рационального использования земель и управления земельными ресурсами [3, 4].

В основе зарубежных подходов к процессу территориального планирования лежит желание властей на разных уровнях достичь максимального уровня полноты и рационального ис-

пользования земельных и иных природных ресурсов. А также способствовать обеспечению сохранности и бережного отношения к окружающей среде. Это все должно происходить в интересах будущего поколения и общества в целом. Сам процесс территориального планирования, который осуществляется публичной властью, преследует цель по возведению искусственных объектов недвижимости на территориях различных уровней, опираясь на принципы рациональной организации территории, а также комплексного решения социальных, экономических, экологических задач на основе эффективного распределения производственных сил.

В странах ближнего и дальнего зарубежья под эффективностью использования земель используют различные показатели, которые характеризуют не только использование земель, но и развитие социальной сферы, изменение демографической ситуации, развитие экономики. В качестве одного из главных показателей рационального использования земельных ресурсов является — эффективность территории, то есть годность территории для освоения в хозяйственной деятельности (таблица 1).

В Великобритании развитие планирования и прогнозирования достаточно активно начало развиваться с середины 20-го века. Однако, нет законодательства, которое полностью охватывает деятельность в области планирования и прогнозирования.

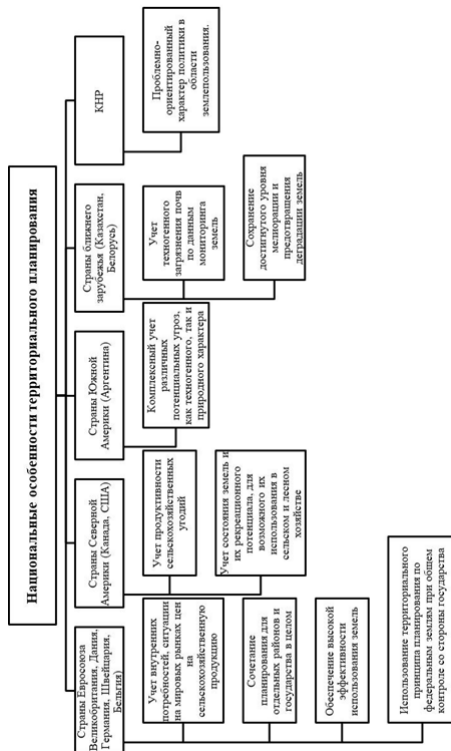
Территориальное планирование в странах Европейского союза, Америки, начиная с XX века до настоящего времени стало главной задачей государственной земельной политики и регулирования земельных отношений. Планирование проводится, опираясь на планы, которые разработаны на государственном, региональном и муниципальном уровнях, отражающие мероприятия по использованию и охране земель, зонированию территории, носящие обязательный характер [1, 2].

В странах Западной Европы необходимость планирования использования земельных ресурсов обусловлена процессами урбанизации и влияния их на окружающую среду.

Именно рост городов и урбанизация населения стали оказывать сильное влияние на земельную политику государств, так как это требовало все больших площадей земель под застройку, а такие земли являются более дорогими, чем земли сельскохозяйственного назначения.

На практике это привело к принятию в странах Западной Европы, США, Канады, Великобритании необходимых мер по ограничению несельскохозяйственного использования земель посредством разработки планов использования земель и составления карт, запрещающих выведение из сельскохозяйственного оборота конкретных земельных зон

Рисунок 1. Территориальное планирование в зарубежных странах [2]



В странах ближнего и дальнего зарубежья сформировалась своя система государственного планирования рационального использования и охраны земельных ресурсов, связанная с землеустройством, а также зонированием территорий. Отнесение каждого земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения является основой для применения природоохранных мер. Законодательство в сфере землеустройства четко регулирует строительство только в назначенных зонах, позволяя, тем самым, со-хранять землю для сельскохозяйственного использования и уйти от спорных вопросов. Только при утвержденном в установленном порядке плане земельного участка вступают в силу гарантии долговременного его использования в целях сельскохозяйственного производства [5].

На государственном уровне территориальное планирование в зарубежных странах в основном направлено на сохранение земельного фонда в сельском хозяйстве. При этом земельная политика в целом направлена на сохранение сельских территорий, а не только самих сельскохозяйственных земель. При этом ограничивается проникновение в сельские территории городской застройки и промышленности, так как ставится цель по сохранению окружающей среды и исторических ландшафтов.

Таким образом, рассматривая зарубежный опыт территориального планирования можно сделать вывод, что нельзя слепо перенимать их опыт. Однако, в нашей стране не существует такого комплексного подхода к сохранению сельскохозяйственных территорий на государственном уровне, что способствует высокой степени урбанизации территории, «опустыниванию» территорий вокруг крупных городов России. В свою очередь, у нас в стране наблюдается тенденция сокращения земель сельскохозяйственного назначения, лесного фонда в пользу земель населенных пунктов и земель промышленности, что ставит под угрозу продовольственную безопасность страны.

Список литературы

1. Миндрин А. С., Лешке О. Б., Корнева Н. Н. Теоретические и методические основы планирования мероприятий по организации

рационального использования и охране сельскохозяйственных земель / А. С. Миндрин, О. Б. Лепшке, Н. Н. Корнева. М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2011. 224 с.

2. Непоклонов В. Б., Хабарова И. А. Российский и зарубежный опыт прогнозирования и планирования использования земель / В. Б. Непоклонов, И. А. Хабарова // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. 2017. № 3. С. 100–104.

3. Рой О. М. Основы градостроительства и территориального планирования: учебник и практикум для академического бакалавриата / О. М. Рой. М.: Юрайт, 2018. 233 с.

4. Русинова О. С. Региональное управление и территориальное планирование: учебное пособие / О. С. Русинова. Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2015. 243 с.

5. Яроцкая Е. В., Хлевная А. В. Оценка влияния ресурсного потенциала аграрного региона на его устойчивое развитие / Е. В. Яроцкая, А. В. Хлевная // Менеджмент в России и за рубежом. 2016. № 1. С. 59–65.

УДК/UDC 332.365

Задачи улучшения мелиоративного состояния сельскохозяйственных угодий в условиях Северо-Запада

Никонов Алексей Григорьевич

научный сотрудник

Северо-Западный научно-исследовательский институт экономики и организации сельского хозяйства

г. Санкт-Петербург, Россия

Аннотация

На современном этапе развития аграрной экономики в целях развития процессов импортозамещения на продовольственном рынке необходимо задействовать такой ресурс роста объемов производства сельскохозяйственной продукции как восстановление мелиоративного комплекса аграрного сектора. С использованием материалов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года и данных МСХ РФ рассмотрены современные проблемы использования сельскохозяйственных угодий в регионах Северо-Западного федерально-

го округа (СЗФО). Показано, что они сохраняются, в том числе из-за неудовлетворительного мелиоративного состояния и качественных характеристик почв, а также изношенности мелиоративных сооружений и систем. Сделан вывод о положительном влиянии реализуемых мер целевых государственных программ по поддержке развития мелиоративного комплекса и необходимости увеличения объемов субсидирования неотложных мероприятий. Это позволит обеспечить возврат в оборот выбывших угодий и повысить эффективность использования земельных ресурсов.

Ключевые слова: использование сельскохозяйственных угодий, мелиорация, Северо-Запад.

The Tasks of Improving the Ameliorative State of Agricultural Land in the North-West

Nikonov Aleksey Grigoryevich

Researcher

North-West Research Institute of Economics and Organization of Agriculture

St. Petersburg, Russia

Abstract

At the present stage of development of the agrarian economy, in order to develop import substitution processes in the food market, it is necessary to use such a resource for the growth of agricultural production as the restoration of the ameliorative complex of the agrarian sector. Using the materials of the All-Russian Agricultural Census 2016 and the data of the Ministry of Agriculture of the Russian Federation, modern problems of agricultural land use in the North-West Federal District (NWFED) regions are considered. It has been shown that they are preserved, including due to the unsatisfactory meliorative state and qualitative characteristics of the soil, as well as deterioration of the ameliorative structures and systems. The conclusion is made about the positive impact of the implemented measures of targeted state programs to support the development of the ameliorative complex and the need to increase the volume of subsidies for urgent measures. This will ensure a return to the turnover of disposed lands and improve the efficiency of land use.

Key words: use of agricultural land, land reclamation, North-West.

Мелиорация земель — это мероприятие, которое используется очень давно и продолжает развиваться в целях сельскохозяйственного производства, поэтому, например, в Индии удельный вес мелиорированных земель достиг 36%, США — 40%, Китае 45%, в нашей стране даже период плановой экономики он не превышал 10% [1]. На современном этапе реализации политики импортозамещения на продовольственном рынке повышение эффективности использования сельскохозяйственных угодий невозможно без восстановления мелиоративного комплекса в аграрном секторе во многих регионах.

Наиболее это актуально в условиях Северо-Запада РФ, так как регион отличается таким своеобразием природно-экономических условий как избыточное увлажнение почв и повышенная их кислотность, на которую влияет высокий уровень грунтовых вод. По данным МСХ РФ, в 2015 году из общей площади переувлажненных почв в РФ их 61,5% находились в регионах СЗФО. Однако удельный вес осушаемых сельскохозяйственных угодий здесь незначительный: до 20% площади — 3 субъекта РФ, от 21 до 35% — 2, свыше 40 % — 3 региона [2].

Как показано в таблице 1 на основе данных Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года, в целом по СЗФО уровень используемых сельскохозяйственных угодий ниже общероссийского как во всех категориях хозяйств, так и в сельскохозяйственных организациях. При этом в отдельных субъектах РФ, например, Псковской области, не используется почти 40% сельскохозяйственных угодий во всех категориях хозяйств и свыше 20% — в сельскохозяйственных организациях. Несмотря на то, что доля осушенных земель в условиях Северо-Запада составляет свыше 77% от итога по РФ, регионы отличаются дифференциацией по техническому состоянию действующей осушительной сети, причем выбытие мелиоративного комплекса в Новгородской области достигло 36%, Псковской — 59%.

Таблица 1. Площадь сельскохозяйственных угодий и осушенных земель в Российской Федерации и регионах Северо-Западного федерального округа (на 1 июля 2016 года)

Регионы	Площадь, тыс. га		из них исполь- зуется, %		Площадь осушенных сельскохо- зяйствен- ных угодий	
	все кате- гории хо- зяйств	в т.ч. СХО	все кате- гории хо- зяйств	СХО	всего тыс. га	в т.ч. с дей- ству- ющей осу- ши- тель- ной сетью, %
РФ, млн. га	142,7	90,2	87,6	88,9	1072,6	62,2
СЗФО	3059,2	2177,7	66,9	73,3	827,0	70,0
Республика Карелия	67,7	47,5	67,1	78,1	23,4	70,5
Республика Коми	95,2	56,0	84,9	91,6	10,5	86,7
Архангельс- кая Об- ласть	208,6	143,8	70,4	75,2	5,7	86,0
Вологодс- кая Об- ласть	654,1	501,2	63,1	68,3	78,2	78,6
Калининг- градская область	644,3	459,6	68,2	68,7	496,9	69,8
Ленингра- дская Область	404,9	311,3	74,5	88,8	103,2	76,9
Мурманс- кая Об- ласть	13,5	7,1	59,3	87,3	2,0	100,0

Новгородская Область	301,7	207,2	66,2	71,2	54,3	64,3
Псковская Область	659,9	437,1	61,4	74,0	47,9	41,3

Источник: рассчитано на основе [3].

На основе инвентаризации МСХ РФ было установлено, что в целом по СЗФО менее 10% мелиоративных систем находятся в хорошем состоянии и для почти 50% их общего количества требуется проведение реконструкции или капитального ремонта. В итоге из имеющихся в СЗФО 1840,2 млн. га мелиорированных земель реконструкция (восстановление) осушительных систем необходимы на площади 1148,1 тыс. га, капитальный ремонт сетей и мелиоративных сооружений — 534,6 тыс. га. Большой проблемой является то, что в отдельных регионах СЗФО физический износ осушительной сети в настоящее время доходит до 80% и выше, поскольку до 75% оборудования находится в возрасте более 35-50 лет, а срок эксплуатации 50% оборудования превышает предельный.

Это определяет конкретные характеристики мелиорированных земель (табл. 2), которые влияют на размер снижения урожайности культур из-за вынужденного нарушения сроков проведения посевных работ весной и летом, уменьшения общего плодородия почв, большого удельного веса необрушенных площадей (до 40% в отдельные годы) осенью из-за переувлажнения полей. На основе приведенных данных можно сделать вывод о том, что даже в Ленинградской области, отличающейся высоким уровнем развития аграрного сектора и долей мелиорированных земель, в хорошем состоянии из них всего 3,4% против 12,8% в целом по РФ.

Таблица 2. Состояние мелиорированных земель в РФ и регионах Северо-Западного федерального округа (на 1 января 2017 года, тыс. га)

Регионы	Осушаемые земли						
	Общая площадь	из них:					
		хорошее		удовлетворительное		неудовлетворительное	
	тыс. га	% к итогу	тыс. га	% к итогу	тыс. га	% к итогу	
Россия	6671,6	857,3	12,8	3230,9	48,4	2583,4	38,7
СЗФО	3421,2	264,9	7,7	1923,3	56,2	1233	36,0
Республика Карелия	524,8	33,1	6,3	199,4	38,0	292,3	55,7
Республика Коми	171,6	4,3	2,5	101,8	59,3	65,5	38,2
Архангельская область	81	1,9	2,3	53,7	66,3	25,4	31,4
Вологодская область	252	12,1	4,8	185,3	73,5	54,6	21,7
Калининградская область	1047,8	91,7	8,8	511,4	48,8	444,7	42,4
Ленинградская область	557,8	19,1	3,4	382,3	68,5	156,4	28,0
Мурманская область	17,6	8,8	50,0	5,9	33,5	2,9	16,5

Новгородская область	363,2	20,9	5,8	269,5	74,2	72,8	20,0
Псковская область	388,3	72,1	18,6	205,9	53,0	110,3	28,4

Источник: рассчитано на основе данных МСХ РФ [4].

Необходимо отметить, что меры государственной аграрной политики позволили обеспечить процессы восстановления разрушенного за годы реформ мелиоративного комплекса в аграрном секторе Северо-Запада. Так, большое значение имели мероприятия Федеральной целевой программы «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы и на период до 2013 года», а также Федеральной целевой программы «Развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения России на 2014-2020 годы». Это позволило использовать направляемые средства федерального бюджета и региональных бюджетов на восстановление мелиоративного фонда, реализацию мер по орошению и осушению земель, предотвращение процессов подтопления почв и выбытия из сельскохозяйственного оборота земель. Общая государственная поддержка сельскохозяйственных товаропроизводителей по гидромелиоративным, агролесомелиоративным, фитомелиоративным и культуртехническим мероприятиям за 2014-2017 годы в целом по СЗФО достигла 824,7 млн. руб., в том числе из федерального бюджета 446,4 млн. руб. Благодаря этому ввод в эксплуатацию мелиорированных земель за счет реализации гидромелиоративных мероприятий сельскохозяйственными товаропроизводителями составил за указанный период 10,1 тыс. га.

Вместе с тем, исходя из объема предстоящих работ по восстановлению мелиорации на Северо-Западе страны, с учетом задач перед аграрным сектором требуется дальнейшее увеличение объема выделяемых средств федерального бюджета минимум в 3-3,5 раза. Ведь, по данным член-корр. РАН А.Г. Тра-

фимова, затраты на мелиоративное обустройство земель могут достигать до 500 тыс. руб. на 1 га. Во-вторых, проблемой является недостаточная бюджетная обеспеченность регионов. Поэтому, например, в 2017 году в реализации гидромелиоративных мероприятий участвовали всего 3 субъекта РФ СЗФО. Следовательно, можно сделать вывод, что принцип софинсирования из регионального бюджета как условие получения федеральной поддержки будет сдерживать темпы работ в развитии мелиоративного комплекса. По опыту зарубежных государств, активная государственная поддержка капитальных вложений в мелиоративную инфраструктуру, совершенствование методов управления земельными ресурсами [5] заметно повысят спрос на сельскохозяйственные угодья для производства продукции в условиях Северо-Запада и будут способствовать развитию сельских территорий.

Список литературы

1. Никонова Г. Н., Трафимов А. Г., Джабраилова Б. С. и др. Состояние сельскохозяйственных угодий Северо-Запада Российской федерации в свете модернизации аграрного сектора // Научное обозрение: теория и практика. 2015. № 4. С. 40–48.
2. Итоги Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 г. В 8 томах. Т. 3. М.: ИИЦ («Статистика России»). 2018. 307 с.
3. Федеральная целевая программа «Развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения России на 2014–2020 годы» (утверждена Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2013 г. № 922) // Справочно-правовая система «Гарант».
4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2016 году. М.: Росреестр, 2017. 216 с.
5. Яроцкая Е. В., Патов А. М. Развитие отечественных географических информационных систем в условиях импортозамещения // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 117. С. 175–188.

УДК/UDC 332.145

Совершенствование методов и процедур управления государственным имуществом субъектов РФ

Новикова Ирина Ивановна, кандидат экономических наук, доцент

Панко Тихон Геннадьевич, студент факультета управления

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье проведен анализ практики управления государственным имуществом субъектов РФ. К основным недостаткам действующей модели управления отнесены: использование централизованной политики управления реализацией функциями, отсутствие единой государственной стратегии по приватизации государственного имущества. Для решения выявленных проблем предложены направления по совершенствованию применяемых методик и процедур управления государственным имуществом на региональном уровне, включающих в себя передачу государственных функций узкоспециализированным организациям, осуществляющих свою деятельность на основе повышения эффективности бизнес-процессов, определение перечней государственного имущества, которое может находиться в собственности регионов, разработку единой региональной стратегии в отношении приватизации избыточного государственного имущества. Реализация предложенных мероприятий в дальнейшем будет способствовать повышению результативности и оптимизации процессов социально-экономического развития территорий.

Ключевые слова: имущество, государственное управление, территориальное развитие, регион, методы, процедуры.

Improving the Methods and Procedures of Managing the Government Property of Subjects of the Russian Federation

Novikova Irina Ivanovna, Candidate of Economics, assistant professor

Panko Tikhon Gennadyevich, student of the Faculty of Management

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

The article analyzes the practice of managing state property of the constituent entities of the Russian Federation. The main disadvantages of the current management model include the use of a centralized policy of managing the implementation of functions, the lack of a unified state strategy for the privatization of state property. To solve the identified problems, directions have been proposed for improving the applied methods and procedures for managing state property at the regional level, including the transfer of state functions to narrowly specialized organizations operating on the basis of improving business processes, identifying lists of state property that may be owned by regions, the development of a unified regional strategy for the privatization of excess state property. The implementation of the proposed measures will further contribute to improving the effectiveness and optimizing the processes of socio-economic development of territories.

Key words: property, state management, territorial development, region, methods, procedures.

Государственное имущество является одним из важнейших элементов современной экономической системы РФ. Эффективность использования государственной собственности субъектами РФ, а так же вопросов действенного управления собственностью являются факторами, от которых во многом зависит качество жизни населения. Долгое время ключевым вопросам управления собственностью на региональном уровне не

уделялось должного внимания, что и привело к невозможности использования в полном объеме ее экономического потенциала.

В различных литературных источниках и даже правовых актах понятия собственности неоднозначны, в основном связаны с определенной академической сферой (закон, экономика, наука и т. п.) и подчеркивают категории, характерные для этой области. Из этого следует ограниченность данной категории и зависимость трактовки от конкретных интересов и целей.

Государственная же собственность представляет собой «сложный социально-экономический феномен, представляющий собой совокупность экономических, юридических, политических и иных значимых для общества отношений» [1].

Часто она определяется через отрицание: не относящаяся к частной является публичной. Однако кроме частной и государственной существует собственность органов местного самоуправления, церкви, некоммерческих организаций, а также смешанная собственность. С учетом публичности и отношений П. Д. Половинкин и А. В. Савченко определяют государственную собственность как «систему отношений по поводу присвоения материальных и духовных благ государством в целях реализации государственных и публичных интересов» [2].

Таким образом, можно утверждать, что государственная собственность — это часть социально-экономических отношений, а не отдельно рассматриваемые объекты собственности. А так же целесообразно рассматривать данную экономическую категорию не в полном объеме публичных отношений, так как в части государственных интересов участие общества может быть ограничено факторами административного и политического характера.

Исходя из иерархии социально-экономических систем последователи теории эволюционной экономики Т. Веблен, Ф. Хайек, Й. Шумпетер, Дж. Коммонс, а также российские ученые Л. Абалкин, Д. Львов, В. Макаров и др. утверждают, что процесс управления государственным имуществом постоянно сталкивается с проблемами оптимизации системы управления.

На основании данных выводов, по нашему мнению, под государственной собственностью следует понимать социально-экономические и политические отношения по поводу реализации прав собственности в отношении имущества, находящегося в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, включая имущественные комплексы государственных унитарных предприятий, государственных учреждений, доли Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в уставных капиталах хозяйственных обществ, а также имущество государственной казны Российской Федерации или субъекта Российской Федерации [3].

При более детальном анализе сущности процесса эффективности управления государственным имуществом, рассматривается совокупность отношений, координирующих порядок получения максимальной полезности от использования экономических благ общества, объектом которых выступает государственное имущество, выступающее в качестве экономических, социальных и политических институтов управления государственным имуществом.

В этом контексте для обеспечения достижения целей государственного управления в целом решаются следующие задачи:

- формируется полный реестр государственного имущества,
- четко разграничиваются полномочия всех государственных органов, задействованных в этом процессе,
- проводится рыночная оценка при использовании имущества;
- осуществляется на постоянной основе ревизия и жесткий контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества государственными учреждениями;
- создается правовая база процедур распоряжения государственным имуществом;
- мониторится экологическое состояние;
- осуществляются меры по обеспечению кадрами.

Из недостатков действующей системы управления государственной собственностью в территориальном аспекте можно выделить следующие:

1. Применение централизованного подхода, предполагающего использование единой политики управления реализацией функциями. Такой подход основывается на общепринятых стандартах, что препятствует осуществлению индивидуального подхода и гибкости, которые, в свою очередь, зачастую являются главными факторами эффективности управления.
2. Отсутствие единой государственной стратегии по приватизации государственного имущества. Как следствие, субъекты злоупотребляют правами в части отчуждения объектов государственной собственности, исходя из необходимости решения текущих задач и не учитывая потребностей в объектах государственной собственности в будущем [4].

Региональная практика управления государственным имуществом территорий основывается на законодательно закрепленных процедурах управления и распоряжения государственным имуществом.

Например, полномочия и основные методы управления государственным имуществом Краснодарского края отражены в ЗКК от 13.05.1999 № 180-КЗ «Об управлении государственной собственностью Краснодарского края. Положения настоящего закона устанавливают основы реализации правомочий собственника органами государственной власти Краснодарского края в отношении имущества, находящегося в государственной собственности субъекта, и закрепляет компетенцию органов государственной власти Краснодарского края в сфере управления государственной собственностью.

С одной стороны, подобная регламентация и формализация процесса управления упрощает процесс принятия и реализации управленческого решения. С другой стороны, несвоевременное обновление методов и процедур является тормозом в повышении эффекта от управления, его результативности.

Субъектами РФ используются чаще традиционные инструменты управления государственным имуществом: порядки назначения руководителей учреждений, регламенты создания, реорганизации и ликвидации, формы уставных документов, порядки ведения финансово-хозяйственной деятельности, бюджетного учета, планирования и прогнозирования хозяйственной и финансовой деятельности, согласование сделок, ведение региональных реестров показателей экономической эффективности деятельности предприятий, имущество которых принадлежит на праве собственности субъекту РФ и т. д. [5].

Поэтому назрела необходимость пересмотра типичных методов и замена их на альтернативные, отвечающие современным потребностям общества методы и процедуры управления, активно применяющиеся в иных сферах управления.

К таким можно отнести следующие методы и процедуры.

1. Передача государственных функций узкоспециализированным организациям, осуществляющих свою деятельность на основе повышения эффективности бизнес-процессов или функций за счет технических или иных организационных и управленческих преимущества (аутсорсинг).
2. Определение перечней государственного имущества (данные перечни представляют собой обобщение государственного имущества, которое может находиться в собственности регионов).
3. Разработка единой региональной стратегии в отношении приватизации избыточного государственного имущества, которая будет в себя включать на обязательной основе учет факторов, способствующих социально-экономическому развитию территорий.

Несмотря на изменения в экономике России, и как следствие трансформации подходов в управлении государственной собственностью, в большинстве случаев реализуемые методы не отвечают современным потребностям общества, в связи с чем, их применение на сегодня требует создания актуального нормативно-правового поля. Для решения данной пробле-

мы регионами создается нормативно-правовое поле в пределах действующих полномочий, что, по нашему мнению, позволяет решать данные вопросы в оперативном порядке.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что в отношении управления каждым видом государственного имущества используются специфические инструменты управления, выбор которых зависит от способов учета имущества, функций управления имуществом, отдельных групп собственности и функционирования имущества на макро- и микроуровнях. Формирование четкой и децентрализованной политики государственного управления, позволят повысить эффективность управления государственной собственностью.

Таким образом, концепция эффективного управления государственным имуществом должна быть ориентирована на обеспечение надлежащего уровня жизни населения, проживающего на территории региона при максимальном извлечении полезности в процессе использования и распоряжения имуществом — как одной из основных функций государства.

Список литературы

1. Глаголева А. М., Новикова И. И. Генезис и развитие индикативного планирования в мировой практике / А. М. Глаголева, И. И. Новикова // Материалы V международной научно-практической конференции «Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики». Краснодар: КубГАУ, 2016. С. 97–101.
2. Половинкин П. Д. Экономические и организационные основы стратегии управления государственной собственностью / под ред. И. Е. Рисина, Ю. И. Трещевского // Государственный сектор в экономике региона: состояние, перспективы и механизм развития: сб. статей. Воронеж: Воронежский государственный университет, 2002. — С. 6–28.
3. Корецкий А. В., Новикова И. И. Применение механизма государственного регулирования в современных экономических условиях / А. В. Корецкий, И. И. Новикова // III Международная школа молодых ученых в сфере экономики и права: Сборник трудов конференции. Москва: АНО «Научно-исследовательский институт истории, экономики и права», 2016. С. 110–112.

4. Безгин В. М. , Новикова И. И. Концепция формирования конкурентоспособности региона / В. М. Безгин, И. И. Новикова // Вестник научно-технического творчества молодежи Кубанского ГАУ. В 4 частях. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2016. С. 208–210.

5. Новикова И. И. Направления реализации активной инвестиционной политики в Краснодарском крае / И. И. Новикова // Проблемы и перспективы социально-экономического развития регионов: материалы Всероссийской заочной научно-практической конференции. ВГГУ. Киров, 2014. С. 141–144.

УДК/UDC 330.43

Анализ и прогнозирование динамики численности населения г. Владивостока

Олейник Елена Борисовна, доктор экономических наук, профессор
Дальневосточный федеральный университет
Владивосток, Россия

Аннотация

Рассмотрены основные направления развития города Владивостока, представлена динамика численности населения. Проведен анализ сальдо миграции, который показал резкие скачки прироста и оттока населения. Реализация мероприятий в ходе подготовки и проведения саммита в рамках форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество», строительство и введение в эксплуатацию объектов инфраструктуры, в том числе сервисных, обеспечило масштабный миграционный приток во Владивосток в 2011–2013 гг. Однако трудовые мигранты не задерживаются в регионе, и в последующие годы снова наблюдалось отрицательное значение сальдо миграции региона. Для моделирования изменения численности населения и краткосрочного прогнозирования использована модель Хольта — Уинтерса, для которой определены параметры адаптации. С помощью модели получен прогноз сальдо миграции, указаны причины оттока населения.

Ключевые слова: сальдо миграции, динамика численности населения, временной ряд, адаптивная модель.

Analysis and Prediction of Population Dynamics in Vladivostok

Oleynik Elena Borisovna, doctor of economic sciences, Professor
Russia, Vladivostok, far eastern Federal University (FEFU)

Abstract

The main directions of development of the city of Vladivostok, the dynamics of the population have been viewed. The analysis of the migration balance, which showed sharp jumps in and outflow of the population growth. The implementation of activities during the preparation and holding of the Summit of the Forum of the Asia–Pacific economic cooperation, the construction and commissioning of infrastructure, including service, provided large-scale in-migration to Vladivostok in 2011–2013. However, migrant workers do not stay in the region and beyond are again observed a negative value of net migration in the region. For modeling population change and short-term forecasting model used Holt–Winters for which adaptation options identified. Using a model obtained forecast net migration, identifies the causes of outflow of the population.

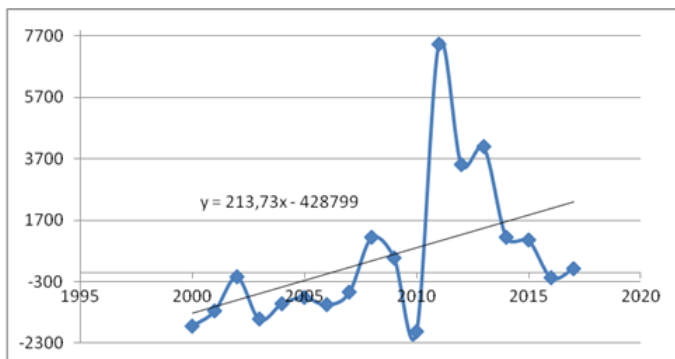
Key words: net migration, population dynamics, Adaptive time series model.

Для Дальнего Востока России миграционная составляющая прироста населения исторически играла существенную роль. Начиная с 2000г. основной прирост населения Приморского края происходит за счет увеличения численности населения Владивостока. Город всегда является местом размещения производительных сил, следовательно, притягивает инвестиции и квалифицированные кадры [1,2]. Владивосток — крупный научный и образовательный центр с выраженной морской и естественно-научной специализацией. Приоритетными направлениями развития научно-образовательной сферы города являются расширение экспорта образовательных услуг, организация технико-внедренческих схем взаимодействия с бизнесом, модер-

низация материально-технической базы и расширение внешних связей.

Для анализа и прогнозирования динамики численности населения предлагается использовать сальдо миграции. Сальдо миграции — разность числа лиц, прибывших на какую-либо территорию, и числа лиц, выбывших оттуда за один и тот же промежуток времени. На рис. 1 представлена динамика сальдо миграции населения Владивостока, рассчитанное по данным федеральной службы государственной статистики, www.gks.ru.

Рисунок 1. Динамика сальдо миграции населения г. Владивостока в 2000-2017гг., чел.



Несмотря на то, то тренд показывает прирост населения в городе Владивостоке в среднем на 214 человек в год, график динамики демонстрирует резкий отток населения после 2013г. Реализация мероприятий в ходе подготовки и проведения саммита в рамках форума «Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество», строительство и введение в эксплуатацию объектов инфраструктуры, в том числе сервисных, обеспечило масштабный миграционный приток во Владивосток в 2011-2013гг. Однако трудовые мигранты не задерживаются в регионе, и в последующие годы снова наблюдалось отрицательное значение сальдо миграции региона.

Процесс изменения численности населения города в общем случае может моделироваться временными рядами, включающими в себя как тренд, так и сезонную компоненту [3].

Для краткосрочного прогнозирования и оценки прироста населения предлагается использовать адаптивную модель Хольта-Уинтерса (Hundman, Koehler, Ord, Snyder, 2008), которая является модификацией метода экспоненциального сглаживания. В качестве модели ряда используется его представление в виде мультипликативной комбинации линейного тренда с сезонной составляющей.

Прогноз по модели Хольта-Уинтерса [4-5] на p периодов вперед определяется выражением (1):

$$X_{t+p} = (F_t + pC_t)M_{t+p-k} \quad (1)$$

где k - число фаз в полном сезонном цикле,

X_t — исходный временной ряд, каждый элемент которого — сальдо миграции, то есть разность числа лиц, прибывших в город, и числа лиц, выбывших оттуда за один и тот год.

Обновление коэффициентов осуществляется следующим образом (рис. 2):

Рисунок 2

$$\left. \begin{aligned} F_t &= \alpha_F \frac{X_t}{M_{t-k}} + (1 - \alpha_F)(F_{t-1} + C_{t-1}) \\ C_t &= \alpha_C(F_t - F_{t-1}) + (1 - \alpha_C)C_{t-1} \end{aligned} \right\}$$

$$M_t = \alpha_M \frac{X_t}{F_t} + (1 - \alpha_M)M_{t-k} \quad (2)$$

где α_F , α_M и α_C — параметры адаптации. Каждый параметр принадлежит интервалу $[0;1]$, чем ближе параметр к единице, тем больший вес приписывается последним наблюдениям.

Критерий подбора параметров — минимизация средней относительной ошибки модели.

Начальные значения F_0 и C_0 оценивается с помощью метода наименьших квадратов (3):

$$X_t = F_0 + C_0 t + e_t \quad (3)$$

В таблице 1 представлены расчеты в соответствии с параметрами адаптации $a_F = 0,795$; $a_M = 0,01$; $a_C = 0,95$ для прогноза сальдо миграции в г Владивосток. Расчеты выполнены по формулам (3). Критерием поиска была минимизация средней относительной ошибки, ее значение 0,025

Таблица 1. Расчетные значения модели Хольта-Уинтерса

Год	X_t , чел.	F_t	C_t	M_t	X_{t+p}	Относительная ошибка
Начальные значения	F0 и C0	-1581,35	204,7503	1	—	—
2000	-1738	-1705,91	-0,26	1,02	-1737	0,000773
2001	-1251	-1344,18	4,61	0,94	-1253	0,001241
2002	-146	-391,43	10,52	0,40	-153	0,046451
2003	-1524	-1292,01	-8,02	1,14	-1483	0,026999
2004	-1010	-1067,77	3,23	0,96	-1017	0,007235
2005	-805	-858,82	3,08	0,94	-803	0,002612
2006	-1049	-1010,04	-0,52	1,03	-1044	0,004315
2007	-650	-723,75	3,85	0,90	-651	0,002177
2008	1141	759,03	15,82	1,47	1142	0,000522
2009	487	542,72	-1,17	0,93	502	0,029864
2010	-1921	-1416,34	-18,60	1,33	-1915	0,002934
2011	4117,5	2983,96	44,99	1,38	4173	0,013421
2012	4635,5	4297,20	14,12	1,09	4715	0,017186

2013	4092	4134,03	-0,64	1,00	4113	0,005089
2014	1152	1762,83	-22,72	0,67	1167	0,012905
2015	1053	1198,40	-4,65	0,87	1036	0,01568
2016	-157	120,64	-9,79	-1,19	-132	0,157728
2017	121	120,93	0,99	0,89	109	0,102299

Прогноз сальдо миграции в г. Владивостоке на 2020г., полученный с помощью модели составил -43 чел., то есть предполагается дальнейший отток населения.

Причины этого в низкой социальной привлекательности города: низкое качество медицинского обслуживания, неразвитая городская инфраструктура, высокие цены на топливо, недвижимость, продовольственные товары заставляет трудоспособное население переезжать в регионы с более высоким уровнем жизни, что замедляет экономическое развитие, а уменьшение численности трудоспособного населения ухудшает возрастную структуру населения, и снижает объем валового муниципального продукта.

Список литературы

1. Пиль Э. А. Влияние численности населения на экономику страны // Альманах современной науки и образования: Тамбов: Грамота, 2011. № 4 (47). С. 178–181. URL: <http://www.gramota.net/materials/1/2011/4/56.html>.
2. Павлов Ю. В. Влияние численности населения на экономическую эффективность модели управления городской агломерацией // Статистика и экономика. Т. 14. № 3. 2017. С. 92–99.
3. Косовцева Т. Р., Беляев В. В. Технологии обработки экономической информации. Адаптивные методы прогнозирования: учебное пособие. СПб: Университет ИТМО. 2016. 31 с.
4. Пьяных А. А. Анализ применения комбинированных моделей при краткосрочном прогнозировании временных рядов // Журнал Сибирского федерального университета. Серия: Техника и технологии. 2014. Т. 7. № 3. С. 359–363.

5. Дегтярева Н. А. Модели анализа и прогнозирования на основе временных рядов: монография / Н. А. Дегтярева. Челябинск: Изд-во ЗАО «Библиотека А.Миллера», 2018. 160 с.

УДК/UDC 528.44

Необходимость введения 3D-кадастра в государственный кадастровый учет

Парцуренко Марина Романовна, студентка землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна (научный руководитель), кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье рассмотрены случаи, в которых кадастровый учет объектов недвижимости необходимо провести с учетом высоты или глубины нахождения такого объекта. Обозначены проблемы, которые возникают при регистрации объектов в 2D-формате. Было выявлено, что использование плоских карт не позволяет достоверно и в полной мере отобразить сложные многоуровневые объекты недвижимости и точно установить и зарегистрировать права на них. А также, отсутствие общей схемы закладки трубопроводов, электрических сетей, канализаций и других подземных коммуникаций, с указанием их глубины залегания, приводит к многочисленным авариям и лишним тратам на их исправление. Введение 3D кадастрового учета объектов недвижимости позволит решить проблемы регистрации и налогообложения сложных по архитектуре объектов капитального строительства и позволит облегчить доступ к исполнительной документации для подземных инженерных работ.

Ключевые слова: 3D-кадастр, объекты кадастрового учета, пространственные объекты, трехмерный кадастр.

The Need for the Introduction of the 3D Cadastre Into the State System of Cadastral Accounting

Parpurenko Marina Romanovna, student of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna (research advisor), Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

This article deals with cases in which cadastral registration of real estate objects should be carried out taking into account the height or depth of such an object. The problems that arise when registering objects in 2D format are indicated. It was revealed that the use of flat maps does not allow to reliably and fully display complex multi-level real estate objects and accurately establish and register rights to them. And also, the absence of a general scheme for laying pipelines, electrical networks, sewers and other underground utilities, with an indication of their depth, leads to numerous accidents and unnecessary expenses for their correction. Introduction of 3D cadastral registration of real estate objects will allow solving the problems of registration and taxation of capital construction objects that are complex in architecture and will allow easier access to executive documentation for underground engineering works.

Key words: 3D cadastre, objects of cadastral registration, spatial objects, three-dimensional inventory.

Трехмерное представление земельных участков и объектов капитального строительства, особенно в городских районах страны, находится на стадии нарастающей необходимости. Установление трехмерных прав на землю, ограничений и обязанностей все чаще нуждается в юридическом оформлении в современных условиях строительства [4].

В Российской системе кадастрового учета, основанной на представлении сведений на плоской кадастровой карте не допускается пересечение и перекрытие границ объектов недвижимости [2]. В действительности многие объекты в силу своей архитектурной особенности накладываются на другие объекты при отображении их на карте.

Все больше появляются сложные инженерные сооружения, проекция которых представляет собой наложение границ, такие объекты как: подземные парковки, канализация, кабели, линии метро, надземные пешеходные переходы, здания с нависающей частью над дорогой и др. [2]

Применение 3D-кадастра позволит сделать регистрацию объектов недвижимости более точной и решит проблемы с наложением границ на картах. Также, появится точная информация о местонахождении подземных туннелей, кабелей, трубопроводов, что поможет избежать аварий (порыв проводов, нарушение целостности трубопровода и др.) при проектировании автомобильных дорог или других мероприятий затрагивающих подземные слои.

Одним из примеров необходимости в регистрации надземного объекта рассмотрим надземный переход в г. Владивостоке (рис 1). Особенность этого перехода в том, что на нем размещен торговый центр «Искра».

Рисунок 1. Надземный переход г. Владивосток



В связи с тем, что переход находится над дорогой и отображение на публичной кадастровой карте без наложения невозможно, объект полностью отсутствует на ней (рис. 2).

Рисунок 2. а) Отсутствие объекта на публичной кадастровой карте; б) Верное отображение объекта в соответствии с реальной ситуацией

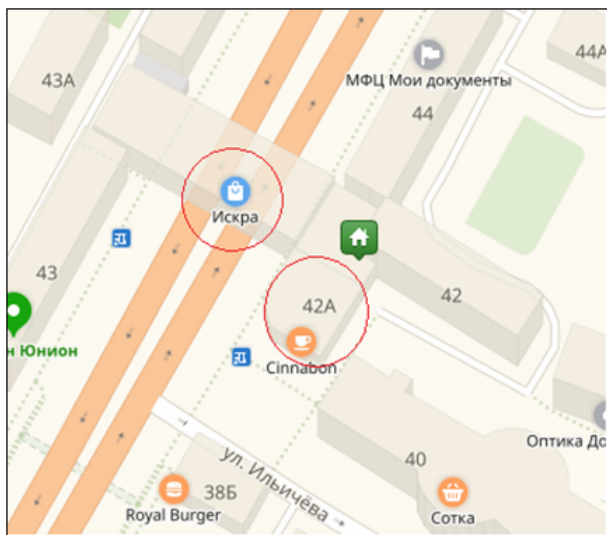


Более того, юридический адрес торгового центра «Искра» - Проспект 100 лет Владивостоку, 42а., а на Яндекс карте под этим адресом обозначен соседний объект, а не сам ТЦ (рис. 3) (плюс Яндекс карт в том, что такие объекты, как надземные переходы на ней отображаются полупрозрачными, показывающими одновременно и дорогу и переход, как один из вариантов 3D-отображения).

На публичной кадастровой карте нет никаких сведений об этом объекте. Из чего можно сделать вывод, что торговый центр «Искра» не стоит на кадастровом учете и права на этот ТЦ не зарегистрированы из-за невозможности на данном этапе развития кадастрового учета регистрации таких объектов.

Введение 3D-кадастра поможет решить подобные проблемы и позволит отображать на картах достоверную информацию о всех объектах любой архитектурной сложности. Как надземных, так и подземных. Если надземный объект легко увидеть на местности или узнать о нахождение такого объекта с помощью современных карт, таких как Google, то индикация подземных

Рисунок 3. Несовпадение юридического адреса



сооружений и коммуникации происходит сложнее или в иных случаях невозможна вовсе.

Довольно часто встречается проблема отсутствия корректной исполнительной документации на сети и участки различных инженерных коммуникаций и подземных трубопроводов. Многие колодцы, каналы и трубопроводы потеряны (закопаны, заасфальтированы). Из-за этого возникают многочисленные аварии при прокладке дорог, новых труб, кабелей и других работ.

В 2018 году в Перми при прокладке новой ливневой канализации произошла авария [1]. Строители заделали трубопровод и лишили воды около 700 жителей микрорайона. Впоследствии, решением проблемы было переключение на другую ветку водопровода. Но для некоторых домов не было возможности проведения такой процедуры и им привозили воду отдельно, в цистернах.

Такие случаи очень часты из-за отсутствия общей карты водопровода. Чтобы узнать, где и на какой глубине находятся

подземные коммуникации необходимо заказывать трассировку. В результате составляется точная схема местоположения сетей с привязкой к существующим зданиям и объектам, определяется глубина залегания труб. Но такая трассировка выполняется на отдельные участки или иную указанную площадь, лишь в целях проведения работ затрагивающих подземные слои. К сожалению, общей подробной карты водопровода нет.

Подобные аварии случаются и с газопроводом, которые могут привести к серьезным последствиям, также из-за отсутствия карт размещения происходит порыв электрических кабелей, нарушение целостности канализационных труб и т. д.

Возникновение 3D кадастрового учета позволит исправить ошибки отображения объектов недвижимости, для корректной и точной регистрации прав, наложения налогов. Позволит упростить доступ к необходимой информации, такой как подземные коммуникации, в связи с чем уменьшится количество аварий из-за строительных работ.

Недостатком существующей системы является невозможность включения пространственной информации в публичную кадастровую карту, в таком состоянии, в котором она находится сейчас [3].

Также введение такого процесса, как регистрация объектов недвижимости в 3D на сегодняшний день зависит в большей степени от правовой системы России.

Список литературы

1. Вести Пермь. 2018. Россия телевидение и радио ГТРК Пермь // URL: <http://t7-inform.ru/s/videonews/20181218092020>.
2. Калачева Н. И., Филиппов В. Г. Применение 3D-кадастра с временной составляющей в земельно-имущественных отношениях дорожного хозяйства / Н. И. Калачева, В. Г. Филиппов // САПР и ГИС автомобильных дорог. 2013. № 1. С. 67–69.
3. Колмакова Е. А., Стесева А. В. Сравнительный анализ международной практики применения 3D-кадастра / Е. А. Колмакова, А. В. Стесева // Молодой ученый. 2019. № 4. С. 44–46. URL: <https://moluch.ru/archive/242/55852/>.

4. Яроцкая Е. В., Коваленко Е. В. Инновационное программное обеспечение в кадастровой деятельности и перспективы их развития в Краснодарском крае / Е. В. Яроцкая, Е. В. Коваленко // X Международный научно-практический конкурс «Лучшая научно-исследовательская работа 2017». 2017. С. 70–74.

5. Яроцкая Е. В., Парпуренко М. Р. Кадастр в объеме / Е. В. Яроцкая, М. Р. Парпуренко // Colloquium-journal. № 9 (20). 2018. С. 18–20.

6. FIG publication Best Practices 3D Cadastres - Extended version / Editor: Peter van Oosterom. 2018. P. 258.

УДК/UDC 332.3

Особенности землеустройства и управления территориями в Италии

Старостина Анна Георгиевна, магистрант
Politecnico di Torino
г. Турин, Италия

Салагор Инна Романовна, кандидат экономических наук, доцент
Томский государственный архитектурно-строительный университет
г. Томск, Россия

Аннотация

В статье рассмотрены особенности землеустройства и управления территориями на примере Италии. Проанализировано положение, что управление территорией является институциональной политической и административной, а также фундаментальной деятельностью человека, изначально сложной и конфликтной. Рассмотрены основные направления деятельности по управлению территориями. Выявлены административные, законодательные, географические, экологические, исторические и экономические особенности землеустройства и управления территориями Италии. Обосновано, что экономические особенности управления территориями заключаются в том, что территория является совокупностью частного и общественного капитала. Сделан вывод, что грамотное управление территориями и земельными ресурсами означает необходимость заботы о землях в интересах общества; оно предполагает целостный подход, учитыва-

ющий все компоненты системы в отношении исчерпаемости ресурсов, пределов насыщения рынка, возможностей сотрудничества и взаимодействия всех субъектов этих отношений и возможных конфликтов интересов.

Ключевые слова: управление территориями, землеустройство, законодательство Италии, кадастровый учет, особенности управления территориями.

Features of Land Management and Territory Management in Italy

Starostina Anna Georgiyevna, undergraduate
Politecnico di Torino
Turin, Italy

Salagor Inna Romanovna, Candidate of Economics, assistant professor
Tomsk State University of Architecture and Building
Tomsk, Russia

Abstract

The article discusses the features of land management and territory management on the example of Italy. Analyzed the position that the management of the territory is an institutional political and administrative, as well as fundamental human activity, initially complex and conflicting. The main directions of activity on management of territories are considered. Administrative, legislative, geographical, ecological, historical and economic features of land management and management of the territories of Italy are revealed. It is proved that the economic features of territory management are that the territory is a set of private and public capital. It is concluded that the competent management of territories and land resources means the need to take care of land in the interests of society; it involves a holistic approach that takes into account all components of the system with regard to the exhaustibility of resources, limits of market saturation, opportunities for cooperation and interaction of all subjects of these relations and possible conflicts of interest.

Key words: territory management, land management, Italian legislation, cadastral registration, features of territory management.

Управление земельными ресурсами является фундаментальной деятельностью человека, изначально сложной и конфликтной. На протяжении тысячелетий она прочно связана с землями, сельским хозяйством, лесными угодьями и лесонасаждениями, имущественными правами, межеванием, налогообложением, сбором, обобщением и накоплением информации по этим ресурсам. Землеустройство связано с долгосрочным статистическим учетом, который в отдельных случаях может являться циклическим: регистрация и управление городскими и административными землями, рекультивация земель, зараженных малярией и другими вредителями, изменение рельефа береговой линии рек, озер и морей. В наше время изменение назначения и пригодности земель в связи с антропогенным воздействием (урбанизация, добыча полезных ископаемых, развитие инфраструктуры, иммиграция, использование различных источников энергии) приобретает характер важных стратегических вопросов, которые необходимо решать в краткосрочной перспективе. В Италии, как и во многих европейских странах, расширяются возможности участия жителей в управлении территориями и землями общественного назначения [1].

Грамотное управление территориями и земельными ресурсами означает необходимость заботиться о землях в интересах общества; оно предполагает целостный подход, учитывающий все компоненты системы в отношении исчерпаемости ресурсов, пределов насыщения рынка, возможностей сотрудничества и взаимодействия всех субъектов этих отношений и возможных конфликтов интересов. Управление территориями должно учитывать все аспекты конкуренции с целью достижения максимальной выгоды или минимизации ущерба при использовании земель.

Согласно нормативно-правовым актам Италии, управление территорией и ее планирование подпадают под действие статьи 117 Конституции, в которой сказано, что «управление территорией является организованной деятельностью по защите, управлению и использованию земли и ее ресурсов» [1]. На основании этого можно сделать вывод, что управление терри-

торией является институциональной политической и административной деятельностью, которая по определению является неотъемлемой частью операций с землей и земельными ресурсами.

К основным направлениям деятельности по управлению территорией в Италии относятся: выявление структурных и идентификационных особенностей земельных участков; порядок взаимодействия всех субъектов, включая собственников, арендаторов, административные и государственные органы; сохранение материальных и нематериальных активов посредством обычных (эксплуатационных), чрезвычайных (инновационных) и чрезвычайных (восстановительных) вмешательств; наложение ограничений при выполнении и соблюдении различных требований; применение правил использования культурных и ландшафтных ценностей; защита земель сельскохозяйственного назначения; управление территориями горных и труднодоступных районов; управление и перекрестное использование данных кадастрового учета; мониторинг окружающей среды; мониторинг деятельности транснациональных компаний, использующих земельные ресурсы; зонирование территорий; акустическая реабилитация территорий; предварительная и заключительная оценка эффективности предпринятых действий в отношении территорий различного назначения; улучшение внутренней согласованности действий органов власти и управления; управление рисками; проверка экономической и финансовой совместимости проектов управления территориями; выявление внешних факторов воздействия на территории; определение затрат на управление территориями и связанных с ними атрибутов.

Расходы бюджета на управление территориями, в зависимости от обстоятельств их возникновения и проведения, в Италии могут быть отнесены: к операционным (плановым) расходам по обычной деятельности; к инвестициям (планируемым расходам) при разработке проектов развития территорий; к непредвиденным расходам при экстренных вмешательствах и чрезвычайных обстоятельствах.

Одной из важнейших особенностей управления территориями является прямое административное воздействие. Административная сфера управления территориями в Италии предполагает осуществление преобразований, предусмотренных формальными инструментами (планами или программами), с вмешательством субъектов с различным набором компетенций: государства, администраций регионов, провинций, столичных городов, горных общин, муниципалитетов, органов управления территорий, администраций парков, мелиоративных консорциумов, природоохранных агентств, национальных технических служб, гражданской охраны и т. д.

Особенностью управления территориями Италии является то, что любая программа должна включать подробный план оперативных мероприятий. Уникальность управления территориями в Италии является ограничение, наложенное Экологическим кодексом, в отношении таких общественных услуг, как водоснабжение и утилизация отходов, в зависимости от вида территорий: туристические зоны, охраняемые природные зоны, исторические зоны, берега рек, озер и морей. По данным Итальянского статистического агентства ISTAT, в Италии 21,2 % земли находятся в пределах охраняемых территорий [2].

Во многих случаях границы регионов не совпадают с границами охраняемых зон и территорий другого назначения, при этом законодательство, включая налоговое, в разных регионах может отличаться. В таких случаях географические границы, разделяющие внутренне согласованные, но различные территориальные границы, как например, гидрографические, экономические, лингвистические (в случае автономной области Трентино-Альто-Адидже) и т. д., не являются наложенными друг на друга при управлении территориями. В этом случае возникают проблемы политического посредничества. Более того, когда силы местных общественных организаций недостаточны, земельные ресурсы общего пользования, такие как пастбища, леса, торфяники, лагуны, грунтовые воды, подвергаются эксплуатации в количестве, превышающем безвредное воздействие, поэтому для эффективного управления в этом случае

возникает необходимость в создании ассоциаций, управляемых общими долгосрочными законами. Для примера можно привести Закон Ампеццо (Regole ampezzane), действующий, в основном, по отношению к пастбищам и лесным землям в районе Кортина-д'Ампеццо и соблюдаемый на основе взаимного контроля государственных и общественных организаций. В настоящее время в Италии набирает обороты оппозиционное движение «NIMBY» (от англ. «not in my back yard»; «не на моем заднем дворе»), объединяющее местных жителей, несогласных со строительством или с иными изменениями инфраструктуры на территориях, прилегающих к их домам, имея ввиду риск использования и воздействия негативно влияющих технологий (отходы крупных заводов и инфраструктур, удобрения, ядерные объекты и т. д.).

Одной из особенностей управления земельными ресурсами Италии является несовместимость и противоречие законодательства. Так, после пересмотра в 2001 г. раздела V части II Конституции Италии, защита окружающей среды, экосистемы и культурного наследия является исключительной государственной компетенцией, тогда как территориальное управление является вопросом параллельного законодательства. Кроме того, Конституционный суд утвердил существенные различия между ландшафтом, территорией и окружающей средой: «ландшафт является формой территории и визуальным аспектом окружающей среды» (приговор № 367 от 2007 г.). При этом, Кодекс культурного наследия определяет ландшафт как «здания и территории, которые выражают исторические, культурные, природные, морфологические и эстетические ценности территории» и те «части территории, отличительные особенности которых происходят из природы, из истории человечества или других отношений» [3].

Экономические особенности управления территориями заключаются в том, что территория является совокупностью частного и общественного капитала. До промышленной революции XIX-XX вв. примерно две трети стоимости участка земли в Италии составляла стоимость земли, в настоящее время стои-

мость участка определяется, в основном, стоимостью объектов недвижимости, расположенных на этой территории [4].

Согласно законам природы в планетарном масштабе окружающая среда не может не быть конечным получателем необратимости антропогенных процессов с ее неизбежной нарастающей общей деградацией. Управление территорией, ограниченной в космосе, может привести к ограниченному улучшению состояния окружающей среды при определенных условиях и с риском нанесения ущерба соседним территориям. Этот аспект является потенциальным генератором конфликтов: типичным примером были исторические отношения между городом и деревней. Большинство территориальных проблем проявляются в городских районах, которые, как правило, становятся мегалополисами: в 2014 году доля населения мира, проживающего в городах, достигла 54 % (по данным ООН, 2014 г.). Несмотря на то, что Италия исторически характеризуется полярностью «город — сельская местность», изменяющиеся условия жизни, эволюционирующие от привычных устоев к современному темпу (поездка на работу, старение жителей, новые семейные структуры, постоянное движение населения) привели к тому, что понятие «город» в, и имеет значительные отличия от общепринятого понятия города и урбанизации.

Гражданское и промышленное использование земель, дороги, транспорт, приводят к снижению сельскохозяйственных площадей и лесных угодий. Так, в Италии с 1990 по 2005 гг. по данным Итальянского статистического агентства ISTAT было утрачено 3,66 млн. га сельскохозяйственных угодий, что составляет более 10 % всей площади страны. Увеличение спроса на жилую недвижимость в результате внутренней миграции населения Италии привело к увеличению объемов строительства жилья. Кроме того, с 2001 года муниципалитетам разрешено покрывать текущие расходы за счет продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. В 2014 году на территории Италии было зарегистрировано 62 млн. единиц жилья. Для сравнения, в 1951 году у каждого итальянца было, в среднем по 0,7 комнаты, а в 2005 году уже 2,2 комнаты. Доля

строительства в ВВП Италии составляет 10 %, однако Евросоюз в 2012 году утвердил закон, в соответствии с которым предполагается к 2050 году сократить до нуля снижение сельскохозяйственных и лесных земель, а также территорий общего назначения. Этот закон включает: переход к повторному использованию жилья; развитие рынка вторичного жилья; увеличение лесных и сельскохозяйственных территорий; продвижение новых профессиональных направлений (например, ландшафтных дизайнеров) для модернизации существующего социального жилья; повышение энергоэффективности, и, в частности, в Италии, сейсмической безопасности [5].

На основании вышесказанного можно сделать вывод о том, что управление территорией является институциональной политической и административной, а также фундаментальной деятельностью человека, изначально сложной и конфликтной. Грамотное управление территориями и земельными ресурсами означает необходимость заботы о землях в интересах общества; оно предполагает целостный подход, учитывающий все компоненты системы в отношении исчерпаемости ресурсов, пределов насыщения рынка, возможностей сотрудничества и взаимодействия всех субъектов этих отношений и возможных конфликтов интересов.

Список литературы

1. Spena A. Territorio, Gestione del. Enciclopedia Italiana. IX Appendice (2015) // URL: <http://www.treccani.it/enciclopedia>.
2. Spena A. L'energia prodotta e non la potenza installata è misura delle realistiche prospettive di impiego delle fonti rinnovabili — parte prima, parte seconda. La Termotecnica. 2009, 9. Pp. 27–33, pp. 53–59.
3. Spena A., Annoscia V. Modeling spectral response and reflectivity effects: comparison with outdoor measurements on PV modules // 24th EU PV Solar energy conference. Hamburg, 2009.
4. Piketty T. Le capital au XXIe siècle. Paris, 2013 (trad. it. Milano, 2014).
5. UN, Department of economic and social affairs, 2014 revision of the world urbanisation prospects. New York, 2014.

УДК/UDC 332.6

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае

Соколова Ирина Владимировна, кандидат педагогических наук,
профессор кафедры высшей математики

Тарасова Елизавета Михайловна, студентка факультета «Финансы
и кредит»

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

Авторы статьи рассмотрели вопросы правового определения и формирования объекта налогообложения и объекта оценки, цель и способы определения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Проведен анализ результатов на примере Краснодарского края и конкретного земельного участка, также рассматриваются причины оспаривания кадастровой стоимости, негативное влияние наличия обременений на землепользование, расчет кадастровой стоимости земель по формулам. Выявлены проблемы, возникающие при государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Для оценки возможного снижения кадастровой стоимости и земельного налога были проведены расчеты по конкретному земельному участку. Было проведено сравнение методик кадастровой оценки, выявлены их преимущества и недостатки. Подтверждена важность учета обременения на земли сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: кадастровая оценка земель, земли сельскохозяйственного назначения, расчет стоимости, условия использования территорий.

Determination of Cadastral Value of Agricultural Land in Krasnodar Krai

Sokolova Irina Vladimirovna, Candidate of Pedagogic Sciences,
professor of the Department of Higher Mathematics

Tarasova Yelizaveta Mikhaylovna, student of the Faculty of Finance and
Credit

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
SPIN Code: 4183-6277
AuthorID: 213568

Abstract

Authors of article considered questions of legal definition and formation of a subject to taxation and an object of assessment, the purpose and ways of definition of the state cadastral assessment of the agricultural land. The analysis of results on the example of Krasnodar Krai and the concrete land plot is carried out, the reasons of contest of cadastral cost, negative impact of existence of overloadings on land use, calculation of cadastral cost of lands for formulas are also considered. The problems arising at the state cadastral assessment of the agricultural land are revealed. For assessment of possible decrease in cadastral cost and land tax calculations for the concrete land plot were carried out. Comparison of techniques of cadastral assessment was carried out, their advantages and shortcomings are revealed. Importance of accounting of an overloading on the agricultural land is confirmed.

Key words: cadastral valuation of land, agricultural land, cost calculation, conditions of use of territories.

На сегодняшний день сложившаяся в РФ проблематика объективности кадастровой оценки земельных участков, ввиду непосредственной связи кадастровой стоимости с налоговой базой земельного налога и представляет интерес как в теории, так и правоприменительной практике [1].

Так, согласно официальным данным Росреестра было подано большое количество исковых заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости [2]. За период с 01.01.2018 по 31.10.2018 в судах было рассмотрено 12754 споров об изменении кадастровой стоимости в отношении 23780 объектов недвижимости. За данный временной период судами было удовлетворено более 91% исковых требований по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

По данным Росреестра 2014 года основную часть земельного фонда Краснодарского края занимают земли сельскохозяйственного назначения (63%), используемые различными предприятиями, организациями и гражданами для реализации разнообразного сельскохозяйственного производства [3].

Цель данной работы — провести анализ формирования кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае.

Для решения поставленной цели необходимо рассмотреть проблемы кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения и пути их решения.

Для определения кадастровой стоимости в составе земель сельскохозяйственного назначения земельного участка используются методические указания кадастровой оценки [4]. При этом методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения не учитывается негативное влияние обременений, расположенных на оцениваемых земельных участках, однако, данный учет подразумевается Федеральным стандартом оценки № 4, если такая информация доступна оценщику.

Обременение на земельный участок может быть наложено в связи с наличием зоны охраны инженерных сетей и сооружений, зоны охраны источников водоснабжения, санитарно-защитные зоны сооружений и объектов и т.д. [2].

Негативное влияние наличия обременений на землепользование вполне очевидно. Их наличие на территории сельскохозяйственных земель может привести к ограничению или запрету некоторых видов сельскохозяйственной деятельности. Кроме

того, это может привести к изрезанности, мелкоконтурности земельных участков и, соответственно, к трудностям при обработке почвы. В результате чего реальный доход от использования данного земельного участка будет ниже, чем предполагаемый. А следовательно, и земельный налог будет неоправданно завышен.

Для оценки возможного снижения кадастровой стоимости и земельного налога земель сельскохозяйственного назначения проведем расчет по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0109001:6, расположенным в г. Краснодаре район пос. Октябрьский (рисунок 1). Данный земельный участок находится в частной собственности.

Рисунок 1. Расположение земельного участка 23:43:0109001:6



Характеристики земельного участка 23:43:0109001:6 представлены в таблице 1.

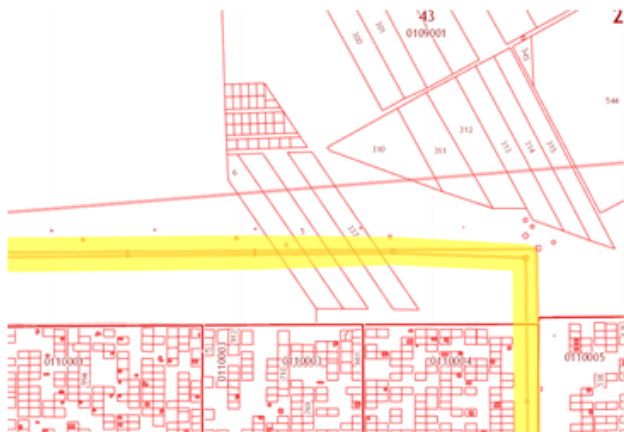
**Таблица 1. Характеристики земельного участка
23:43:0109001:6**

Кадастровый номер	23:43:0109001:6
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Площадь	20005 m^2
Кадастровая стоимость	313691,68 руб.

На территории данного земельного участка находится 2 охранные зоны воздушной линии электропередачи: ВЛ-220 кВ «Краснодарская ТЭЦ-Витаминкомбинат 2 цепь и ВЛ-220 кВ «Краснодарская ТЭЦ Витаминкомбинат 1 цепь».

Наличие охранных зон налагает обременение в отношении использования земельного участка. Общая площадь обременения составляет 4300 m^2 (рисунок 2).

Рисунок 2. Схема расположения охранной зоны



Расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения будем производить по формуле [3]:

$$КС = УПКС (\sum_{i=1}^n S_{obri} K_i + S_{neobr}) \quad (1)$$

где КС — кадастровая стоимость земельного участка;

УПКС — удельный показатель кадастровой стоимости земель, определенный в результате проведения кадастровой оценки земель;

S_{obri} — площадь обременения;

S_{neobr} — площадь необремененной части земельного участка;

K_i — коэффициент дифференциации, показывающий остаточную эффективность использования земельного участка;

n — количество обременений.

$$K_i = 1 - \sum_{i=1}^n k_{bi} \quad (2)$$

Весовой коэффициент ограничений определялся по формуле:

$$k_{bi} = W_i * w_i \quad (3)$$

где W_i - вес группы ограничений; w_i - значения вклада в группу [3].

Коэффициент дифференциации кадастровой стоимости охранной зона объектов электросетевого хозяйства равен 0,509.

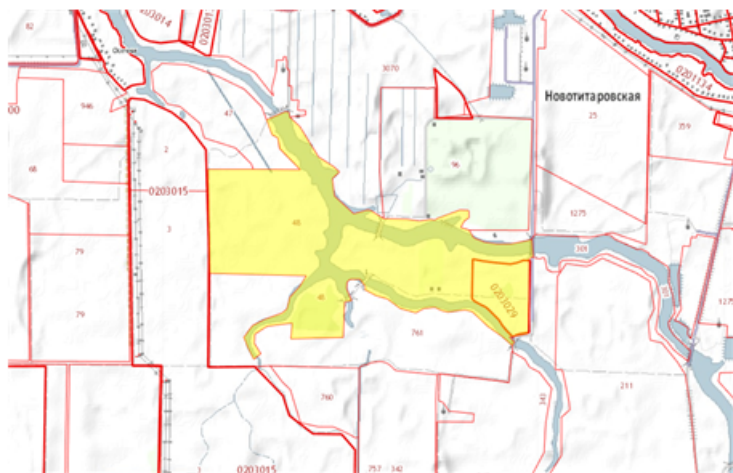
Кадастровая стоимость земельного участка 23:43:0109001:6 с учетом снижения дохода от использования ввиду обременения:

$$КС = 15,68 (4300 * 0,509 + 15705) = 280573 \text{ руб.}$$

Кадастровая стоимость земельного участка с учетом обременения снизится с 313691,68 руб. до 280573 руб. Соответственно снизится и земельный налог с 314 руб. до 280 руб.

Проведем расчет по земельному участку с кадастровым номером 23:07:0203000:48, расположенным в Краснодарском крае Динском районе в границах ЗАО «Нива» (рисунки 3).

**Рисунок 3. Расположение земельного участка
23:07:0203000:48**



**Таблица 2. Характеристики земельного участка
23:43:0109001:6**

Кадастровый номер	23:07:0203000:48
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Площадь	3051313,18 м ²
Кадастровая стоимость	48886760,58 руб.

На территории данного земельного участка находится зона с особыми условиями использования территории «Часть памятника природы регионального значения Азово-Кубанской равнины Лесопарк «Юбилейный»», которая налагает обременение для использования. Общая площадь обременения составляет 307270 м².

Коэффициент дифференциации кадастровой стоимости охранной данной охранной зоны памятника природы равен 0.

Кадастровая стоимость земельного участка 23:07:0203000:48 с учетом снижения дохода от использования ввиду обременения:

$$КС = 16,02 (307270 * 0 + 2744043,18) = 43959571$$

Кадастровая стоимость земельного участка с учетом обременения снизится с 48886760,58 руб. до 43959571 руб. Соответственно снизится и земельный налог с 48 887 руб. До 43 959 руб.

Проведя анализ полученных расчетов, можно отметить, что снижение кадастровой стоимости и земельного налога составляет 10%, что подтверждает важность учета обременения на земли сельскохозяйственного назначения. Сегодня для предприятий, занимающихся сельскохозяйственной деятельностью и имеющих в собственности большие площади земли, вопрос о снижении стоимости земельного налога весьма актуален [5].

Список литературы

1. Лисуенко К. Э., Разоренова А. А., Соколова И. В. Перспективы кадастровой оценки // Студенческие научные работы землеустроительного факультета: Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции / Ответственный за выпуск И. В. Соколова. 2018. С. 162–165.

2. Быкова Е. Н., Бутина В. В. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в их использовании // Бесплатная электронная библиотека. URL: <http://diss.seluk.ru/m-selskohozaistvo/741368-1-vvedenie-voprosi-obektivnosti-kadastrovoy-ocenki-zemel-rossii-yavlyayutsya-naibolee-nasuschnimi-dannom-etape-razvitiya-zemelnih-ot.php>.

3. Лисуенко К. Э., Соколова И. В. Оценка состояния почв сельскохозяйственных районов Краснодарского края // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам 72-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2016 год. 2017. С. 231–234.

4. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445 // URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/552.html> .

5. Лисуненко К. Э., Соколова И. В. Нововведения 2018 года в земельном законодательстве // Студенческие научные работы землеустроительного факультета: Сборник статей по материалам Всероссийской студенческой научно-практической конференции / Ответственный за выпуск И. В. Соколова. 2018. С. 67–71.

УДК/UDC 332.2:658.2

Перспективные методы определения стоимости земельно-имущественных комплексов муниципального уровня

Тарбаев Владимир Александрович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Ткачев Александр Анатольевич, кандидат технических наук, доцент

Саратовский государственный аграрный университет имени Н. И. Вавилова
г. Саратов, Россия

Аннотация

В рамках настоящего исследования предметом управления земельно-имущественного комплекса на муниципальном уровне является формирование процессов использования земельных ресурсов в границах муниципального образования. Объектом выступают земли, находящиеся в границах административных районов и населенных пунктов, кроме земель, находящихся в государственной, частной и коллективной собственности. В статье рассмотрена современная практика оценки стоимости земельных ресурсов и улучшений земельных участков, составляющих основу земельно-имущественного комплекса. Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов требуется их экспертиза, которая позволяет конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды конкретного объекта. Проведение оценки всех объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании по реальной (рыночной) стоимости является предпосылкой для определения налогооблагаемой базы объектов собственности (с учетом дифференциации по видам недвижимости).

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, недвижимость, собственность, валовый доход, капитализация, налогооблагаемая база.

Perspective Methods for Determining the Cost of Land and Property Complexes of the Municipal Level

Tarbayev Vladimir Aleksandrovich, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor

Tkachev Aleksandr Anatolievich, Candidate of Technical Sciences, assistant professor

Saratov State Agrarian University
Russia, Saratov

Abstract

In the framework of this study, the subject of land property management at the municipal level is the formation of land use processes within the boundaries of the municipality. The object is land that is within the boundaries of administrative districts and settlements, except land that is in state, private and collective ownership. The article considers the modern practice of valuation of land resources and land improvements, which form the basis of the land and property complex. To determine the value of a real estate object taking into account environmental factors, their expertise is required, which allows to specify the main parameters of the qualitative state of the surrounding natural-anthropogenic environment of a particular object. Assessing all immovable property in a municipality by real (market) value is a prerequisite for determining the taxable base of property objects (taking into account differentiation by type of real estate).

Key words: land and property complex, real estate, property, gross income, capitalization, taxable base.

Анализируя подходы к определению «земельно-имущественного комплекса» (ЗИК) большинство нормообразующих до-

кументов определяют последний как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией». В дополнение представленного термина следует учитывать, что рассматриваемые объекты объединены не только одной территорией (региона, муниципалитета и т. п.), но и функциональным назначением составляющих его объектов и единой целью его существования. Проведение оценки всех объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании по рыночной стоимости является сложным вопросом при определении налогооблагаемой базы объектов собственности с учетом дифференцирования их по видам недвижимости.

Современная оценочная практика выделяет оценку единичных объектов земельной собственности и массовую. Данные разновидности оценки стоимости земельных ресурсов являются систематическими методами расчета стоимости. Существенная разница между вышеуказанными методами проявляется в масштабе проведения мероприятий по оценке, а также контроле качества оценки [1].

Ориентирование массовой оценочной модели направлено на воспроизводство рынка вариантов землепользования на обширной территории.

Для выполнения подобного рода оценки необходимо создание способной унифицировать процедуру оценки большого количества объектов собственности на конкретную дату стандартной методики, а также наличие многочисленного персонала. Отметим, что именно массовая оценка наиболее показательна и учитывает цели налогообложения.

Качество оценки определяется путем сопоставления с рыночными продажами сходных объектов. При индивидуальной оценке для каждого объекта оценщик обязан провести анализ рынка и разработать адекватную оценочную модель.

Стоимость земли, с точки зрения получения будущего дохода, определяется ее ценностью на конкретный момент времени. При коммерческом использовании доходы земельного участка будущих периодов зависят от ожидаемой величины

арендной платы за установленный период за вычетом расходов на освоение и эксплуатацию земельного участка:

$$C = (Дв - Изд) / Кк, \text{ руб (1)}$$

где C — стоимость участка; $Дв$ — валовой доход; $Изд$ — издержки за период; $Кк$ — коэффициент капитализации.

Общепринятыми классами методов оценки являются: сравнительные и аналоговые; доходные и будущей прибыльности; нормативные и затратные.

В рамках группы сравнительных методов оценивания для определения стоимости муниципальной недвижимости зачастую используют методологию сравнения продаж. Оценщиком производится выявление ряда проведенных продаж аналогичных оцениваемому земельным участкам по совокупности критериев и получение сравнительной рыночной информации (арендные платежи, цена продажи). Сведения о заключении сделки, в дальнейшем, проверяются оценщиком на возможность использования в оценке на предмет ее достоверности и адекватности.

В цены на объекты-аналоги вносят поправки на различия между объектом оценки и каждым из сопоставимых объектов. К классу сравнительных методов относят метод соотношения (переноса), который основан на определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений, а также на гипотезе о существовании доказуемой связи между стоимостью сооружений для определенного типа недвижимости в отдельно взятом муниципальном образовании и стоимостью земли [1]. Доходные методы для оценки земельно-имущественных комплексов муниципального уровня включают метод остатка, а также методы капитализации земельной ренты.

Метод остатка эксперт-оценщик использует для определения стоимости земельно-имущественных комплексов, в том случае, когда известны стоимость участка или здания и требования, предъявляемые к доходности улучшений и земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты необходимо использовать при проведении оценки земельного участка для

аренды последнего отдельно от улучшений (зданий и сооружений) на нем, когда арендатор несет ответственность за уплату поимущественного налога и другие расходы. Капитализация суммы арендной платы в стоимость земельной собственности возможна лишь в том случае, когда условия договора аренды точно отражают сложившуюся ситуацию на рынке аренды собственности.

Классический затратный подход не применим для оценивания непосредственно земельных участков. Однако, заложенный в нем остаточный принцип реализуется в других методах данного класса (например, метод абстрагирования). Найденная с помощью оценки земли по остаточному принципу стоимость земельного участка может применяться в качестве дополнительной информации в методе сравнения продаж. Отметим, что именно остаточный принцип используется в Методике государственной кадастровой оценки земель поселений, в соответствии с которой в настоящее время оцениваются земли населенных пунктов [1].

Примечательны результаты анализа, проведенного С. П. Коростылевым для термина «кадастровая стоимость» [2], и отмечившего в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке наличие: нечетких определений использованного понятийного аппарата; ненормируемых определенной кадастровой стоимости, невыполнимых в массовой оценке требований; противоречий между отдельными пунктами методических указаний; рекомендаций, необязательных к исполнению; справочных материалов, которые не имеют научно обоснованного и рыночного подтверждений.

На особенность проблемы оценки земли в составе объекта недвижимости в Минэкономразвития РФ исследователи в области земельного права обратили внимание после принятия ФСО №4, т. к. в настоящее время не удается организовать налогообложение единого объекта недвижимости и большая часть земельных участков под строениями находится в аренде [5]. Налоги на землю и на улучшения в составе ЗИК скорее всего будут платить разные собственники, так что о единстве ЗИК не

приходится говорить. Второй особенностью ситуации является то, что индивидуальная оценка земли и улучшений не должна приводить к результату, принципиально отличающемуся от результатов массовой оценки. На наш взгляд, массовая оценка может обеспечивать определение лишь рыночной стоимости земли и улучшений в текущем времени, поэтому для всех типов объектов недвижимости, выступающих в качестве объектов налогообложения, требуется в обязательном порядке обоснование выбора вида стоимости, а также механизма технологии оценки.

Заслуживающий внимание подход к оценке ЗИК предложен А. С. Бурмакиным [3], который предложил проводить оценку единых объектов ЗИК коммерческого и промышленного назначения (V_k) по выражению:

$$V_k = K1 * (K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * A1 * V1 + K7 * V2 * A2) \quad (2)$$

где $K1$ — коэффициент влияния местоположения объекта оценки; $K2$ — коэффициент влияния износа ОКС; $K3$ — коэффициент влияния вида использования объекта оценки; $K4$ — коэффициент влияния материала стен ОКС; $K5$ — коэффициент влияния типа и размера объекта оценки; $K6$ — коэффициент влияния качества постройки ОКС; $A1$ — общая площадь объекта оценки; $V1$ — базовая стоимость 1 кв. м объекта оценки; $K7$ — коэффициент влияния вида использования земельного участка; $A2$ — площадь земельного участка; $V2$ — базовая стоимость 1 кв. м площади земельного участка.

Нами отмечено, что необходимо учитывать также и ряд особенностей объектов ЗИК, которые требуется учесть при определении их стоимости [4]:

1. Физическая непригодность земельного участка для деятельности объекта (например, влияние негативных экологических факторов).
2. Обременение сервитутами со стороны собственника другого объекта недвижимости в пределах муниципалитета.
3. Недостаточная оснащенность земельного участка, выделенного под индивидуальную жилую застройку,

инженерными сооружениями с учетом наличия коммуникаций на сопредельных земельных участках муниципалитета.

Для налогообложения ЗИК определение стоимости объекта недвижимости обосновывается именно результатами массовой оценки, в мировой же практике массовая оценка реализуется с помощью анализа статистики продаж.

Таким образом, нами выделены теоретические и методологические аспекты оценки стоимости ЗИК муниципального уровня с учетом актуализации экологических факторов, отражающихся на стоимости, и альтернативных методик расчета показателей, получивших и имеющих в последнее время наибольшее распространение.

Список литературы

1. Ожерелев М. В. Эколого-экономические аспекты формирования системы оценки земельно-имущественного комплекса в городских условиях (на материалах г. Ростова-на-Дону): автореферат дисс. ... канд. экон. наук / М. В. Ожерелев. Ростов-на-Дону, 2009. — 23 с.
2. Коростылев С. П. О «единой федеральной методологии» кадастровой оценки «недвижимости и земли» // Библиотека LABRATE.RU. URL: http://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf.
3. Бурмакин А. С. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом в муниципальных образованиях на основе данных государственного кадастра недвижимости: на примере Владимирской области: автореферат дисс. ... канд. экон. наук / А. С. Бурмакин. Москва, 2008. 27 с.
4. Нижников М. О., Поморова А. В., Носенко А. В. и др. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости в условиях риска / М. О. Нижников, А. В. Поморова, А. В. Носенко, А. А. Ткачев // Актуальные проблемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения: Материалы VII очной Международной научно-практической конференции. Саратов: ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. 2018. С. 203–206.
5. Янко С. Н., Тарбаев В. А. Концептуальные основы единого государственного реестра недвижимости / С. Н. Янко, В. А. Тарбаев

// Экологические, правовые и экономические аспекты рационального использования земельных ресурсов: Сборник статей II Международной научно-практической конференции посвященной году экологии в России. Саратов: ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ, 2017. С. 190–195.

УДК/UDC 332.36

Современные проблемы состояния лесных полос в Краснодарском крае

Филобок Елена Станиславовна, студентка землеустроительного факультета

Яроцкая Елена Вадимовна, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В данной статье поднимаются современные проблемы, связанные с нерациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения на примере состояния лесных полос в Краснодарском крае. Рассматриваются вопросы деградации земель, о которых говорит снижение средневзвешенного содержания гумуса за последние 20 лет с 4,01 до 3,79%. Представлена динамика изменения площади сельскохозяйственных угодий с 2011 г. по 2018 г, на основе которой поднимается вопрос о превышении экологически допустимой нормы распаханности территории в Краснодарском крае. Предложены мероприятия, способствующие, на наш взгляд, обязать собственников земель сельскохозяйственного назначения сохранять лесополосы, проводить санитарные рубки, не уничтожая насаждения. Считаем, что предлагаемые мероприятия станут продолжением большой работы по сохранению и развитию зеленых зон Кубани.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, лесные полосы, деградация, сельское хозяйство.

Modern Problems of the Status of Forest Belts in Krasnodar Krai

Filobok Yelena Stanislavovna, student of the Faculty of Land Management

Yarotskaya Yelena Vadimovna, Candidate of Economics, professor, head of a chair of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

Abstract: this article raises modern problems associated with the irrational use of agricultural land on the example of the state of forest strips in the Krasnodar region. The issues of land degradation, which is indicated by the decrease in the average humus content over the past 20 years from 4.01 to 3.79%. The dynamics of changes in the area of agricultural land from 2011 to 2018, on the basis of which the question of exceeding the environmentally acceptable rate of ploughing of the territory in the Krasnodar region is raised. The measures promoting, in our opinion, to oblige the owners of agricultural land to preserve forest belts, to carry out sanitary logging without destroying the plantings are proposed. We believe that the proposed measures will be a continuation of the great work on the preservation and development of the green areas of Kuban.

Key words: agricultural lands, forest strips, degradation, agriculture.

На сегодняшний день государственная власть не желает проводить земельные преобразования, передавая свои полномочия по управлению земельными ресурсами на откуп местным властям, что приводит к разрушению режима территориального функционирования прежней системы землепользования, а это, в свою очередь, приводит к снижению и деградации земельно-имущественного потенциала АПК.

Каждый год в России вследствие деградации и зарастания кустарником и мелколесьем площадь сельскохозяйствен-

ных угодий, которые подвержены негативным проявлениям, увеличивается на 2,35 млн. га. Если сравнивать с 1990 годом, посевная площадь в стране уменьшилась на 30 млн. га.

Обеспечение продовольственной, экономической, экологической и национальной безопасности страны в целом в значительной мере зависит от состояния земель сельскохозяйственного назначения и их способности к воспроизводству почвенного плодородия [4].

В настоящее время перед Краснодарским краем стоит вопрос ускоренного импортозамещения, а оно, в свою очередь, невозможно без сельского хозяйства, так как именно аграрный сектор — основа обеспечения продовольственной безопасности в стране. Ученые Краснодарского края все чаще поднимают вопрос о деградации пашни. Связано это в первую очередь с тем, что за последние 20 лет отмечено снижение средневзвешенного содержания гумуса с 4,01 до 3,79%. В среднем по Краснодарскому краю потери составили 5,5%, или 7,1 тонны с 1 га. По данным агрохимической службы, в настоящее время имеется 167 тыс. га сельскохозяйственных угодий с очень низким и низким содержанием гумуса. Около 100 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения в крае не используется, в том числе по причине того, что собственники не могут поделить ее в суде или закончился договор аренды. В некоторых случаях участки требуют рекультивации, поэтому не участвуют в севообороте, либо расположены в прибрежной зоне и нуждаются в обустройстве. Практически в каждом районе Краснодарского края существует проблема использования земельного участка, сведения о котором отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости. Соответственно, по ним отсутствует отчетность и налоговые выплаты [5].

Площадь земельного фонда Краснодарского края составляет 7 548,5 тыс. га (на 01.01.2018). Основную часть территории занимают земли сельскохозяйственного назначения (62,5%), используемые различными организациями и гражданами для осуществления разнообразного сельскохозяйственного производства. В структуре сельскохозяйственных угодий Краснодар-

ского края максимальную площадь занимает пашня (88,49% на 01.01.2018), поэтому параметры предельно допустимой распашанности территории в Краснодарском крае значительно превышают экологически допустимые нормы (таблица 1).

Таблица 1. Динамика изменения площади сельскохозяйственных угодий на территории Краснодарского края, тыс. га

Сельскохозяйственные угодья	Информация на 01.01.		Информация на 01.01.	
	2011 г.	2018 г.	+/-	%
1	2	3	4	5
Пашня	3753,3	3729,2	-24,1	99,36
Залежь	-	-	-	-
Многолетние насаждения	98,6	92,6	-6	93,91
Сенокосы	51,5	52,4	0,9	101,75
Пастбища	342,3	340	-2,3	99,33
Итого	4245,7	4214,2	-31,5	99,26

В Краснодарском крае, Ростовской области и Ставропольском крае эрозии подвержены около 60% земель. Связано это в первую очередь с нерациональным использованием земель. Одним из примеров, подтверждающих нерациональное использование земель, может являться практически полное прекращение посадки лесополос, которые образуют благоприятный микроклимат для сельскохозяйственных полей, существенно меняют ветровой режим, влажность воздуха, испаряемость, положительно влияют на формирование продуктивных запасов влаги в почве [3].

Еще в 1948 году, во время «Сталинского плана преобразования природы», на Кубани прошла широкомасштабная работа по закладке лесных полос. До 1969 года закладка велась по древесно-кустарниковому типу и преобладала плотная конструкции, но оказалась малоэффективной в условиях ветровой эрозии. Поэтому с 1971 года в крае началась закладка 4-5 рядных однородных лесополос.

К настоящему времени в России обустроено около 40 млн. га сельскохозяйственных угодий. Общая площадь, занятая за-

щитными лесными насаждениями, по экспертным оценкам, не превышает 2,74 млн. га, что в три раза меньше научно обоснованной нормы. Значение полезащитных насаждений огромно не только в агрономическом плане, но и в экономическом. На сегодняшний день доказано, что на урожайность сельскохозяйственных культур (например, сои) влияет даже породный состав лесополос. В Краснодарском крае лесные полосы представлены, в основном, следующими культурами: робиния лжеакация или акация белая, ясени разного типа, абрикос обыкновенный, тополь, гледичия трехколочковая. Сегодня их возраст — старше 30 лет, и многие требуют реконструкции. Следует отметить, что мероприятия по реконструкции требуют немалых финансовых вложений, так как большинство деревьев поражено вредителями, преобладает ветвистость и низкорослость. При регулярных рубках ухода лесные полосы будут работать эффективнее, что позволит повысить урожайность культур, а также трансформировать в пашню закрайки лесных полос, заросшие кустарником и мелколесьем. К сожалению, сегодня сложилась ситуация, в которой защитные лесные полосы сами нуждаются в защите и охране.

Конечно, мероприятия, связанные с уходом за защитными лесными насаждениями, должны проводиться на основе законодательства. С хозяйствами должны быть заключены безвозмездные договоры на проведение работ по охране, защите и воспроизведению защитных лесонасаждений.

Ситуация, сложившаяся на сегодняшний день, во многом объясняется отсутствием ответственности землепользователей за сохранность и состояние защитных лесных насаждений. Земельные доли, которые получили работники колхозов и совхозов, включали только сельскохозяйственные угодья, следовательно, лесные полосы, дороги и участки под постройками оказались бесхозными. Более 70% защитных лесных полос располагаются на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена. Проработать вопрос передачи лесополос собственникам и арендаторам вместе с землей необхо-

димо на законодательном уровне, а выдача субсидий должна зависеть от качества ухода за всей территорией.

По данным официального сайта Администрации Краснодарского края на сегодняшний день 3718 земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, заняты полезащитными лесными насаждениями (лесополосами). Общая площадь — 24,7 тыс. га [1]. Всего в регионе 125 тыс. га лесных полос, из которых 3,8 тыс. га — в федеральной собственности, 44,6 тыс. га — в государственной неразграниченной собственности, 44,3 тыс. га — в частной (в том числе общедолевой) собственности, 7,6 тыс. га — в фонде перераспределения земель и невостребованных земельных долей [2]. Но даже если за каждой территорией будет собственник или арендатор, для восстановления защитной зелени нужны саженцы деревьев и кустарников. Вениамин Кондратьев на одном из совещаний предложил возродить Белореченский лесопитомник, который был заброшен десять лет назад, так как он являлся единственным производством в крае, занимающимся выращиванием посадочного материала для леса.

Представители общественных организаций, занимающихся вопросами экологии, обеспокоены судьбой защитных лесополос. Проводятся консультации с депутатами ЗСК. По их результатам подготавливаются и направляются в ЗСК предложения о внесении изменений в краевой закон № 2695-КЗ [6]. Суть изменений — обязать собственников земель сельскохозяйственного назначения сохранять лесополосы, проводить санитарные рубки, не уничтожая насаждения. При внесении соответствующих поправок в краевой закон № 2695-КЗ, собственник сможет проводить любую вырубку деревьев в лесополосах только при условии получения порубочного билета. Также предлагается выделять деньги из краевого бюджета на компенсацию около 90 процентов затрат хозяйств на уходные работы за лесополосами. Выплачиваться эта компенсация будет только собственникам лесозащитных насаждений. Но для того, чтобы выполнять предлагаемые мероприятия, необходимо выполнить инвентаризацию защитных лесных полос, решить вопрос их специфика-

ции, закончить разграничение по формам собственности, а также разработать проекты строительства, реконструкции и эффективного использования защитных лесных полос в крае.

В случае осуществления предлагаемых изменений, они станут продолжением большой работы по сохранению и развитию зеленых зон Кубани.

Список литературы

1. Официальный сайт министерства природных ресурсов Краснодарского края // URL: <http://www.mprkk.ru/ministerstvo/podvedomstvennyie-organizatsii/gbu-kk-upravlenie-krasnodarles>.

2. Барсукова Г. Н., Литра Е. Н. Современные проблемы обеспечения защитного действия лесных полос / Г. Н. Барсукова, Е. Н. Литра // «Зеленая экономика» в агропромышленном комплексе: вызовы и перспективы развития: Материалы всероссийской научной конференции. Краснодар, КубГАУ, 2018 С. 35.

3. Волков С. Н. Организация рационального использования и охраны земель в сельскохозяйственных организациях (внутрихозяйственное землеустройство): уч. и науч.-пр. пособие. М.: ГУЗ, 2015. 558 с.

4. Седых А. К., Рыбкин Д. В. Современные проблемы организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения // Студенческий форум. 2017. № 4 (4).

5. Яроцкая Е. В., Коренец Н. С. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения / Яроцкая Е. В., Коренец Н.С. / Проблемы и перспективы развития науки в России и мире: сборник статей Международной научно-практической конференции: в 7 частях. Уфа, 2016. С. 134–138.

6. Об охране зеленых насаждений в Краснодарском крае (с изменениями на 11 декабря 2018 года) // URL: <http://docs.cntd.ru/document/424061014>.

УДК/UDC 349.417

Предоставление земельных участков под газопровод в МО Темрюкский район

Цораева Элеонора Николаевна, канд. с.-х. наук, старший преподаватель
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В процессе интенсивно развивающейся газовой промышленности значение земельно-кадастровых работ в условиях современного мира возрастает, позволяя вести жесткий контроль за соблюдением правильности законного оформления и формирования охранных зон линии газопровода. В настоящее время в нашем государстве идут процессы становления законодательной базы в области природопользования и землепользования, формирование единой информационной платформы, способной объединить качественную и количественную, правовую и экологическую информацию о различных ресурсах планеты. Создание эффективного механизма учета, оценки и контроля использования земель позволит в значительной степени повысить инвестиционный потенциал государства в целом и внести ощутимый вклад в пополнение бюджетов различных уровней. В данной работе на конкретном примере рассмотрены вопросы предоставления земельных участков для размещения под газопровод, а также приведены предложения по совершенствованию данной процедур.

Ключевые слова: газопровод, земельные отношения, земельный участок, ограничения, государственный кадастровый учет, убытки, недобор урожая.

Providing Land Plots for Gas Pipelines in Temryukskiy District

Tsorayeva Eleonora Nikolayevna, Candidate of Agricultural Sciences, senior lecturer
Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

Abstract

In the process of an intensively developing gas industry, the importance of land cadastral work in the conditions of the modern world increases, allowing you to maintain strict control over the observance of the correctness of the legal registration and formation of protective zones of the gas pipeline line. At present, in our state, the processes of formation of a legislative base in the field of natural resources and land use, the formation of a unified information platform capable of combining qualitative and quantitative, legal and environmental information on various resources of the planet are underway. The creation of an effective mechanism for the registration, evaluation and control of land use will significantly increase the investment potential of the state as a whole and make a tangible contribution to the replenishment of budgets of various levels. In this paper, on a specific example, the issues of providing land for placement under the pipeline, as well as suggestions for improving this procedure are presented.

Key words: gas pipeline, land relations, land, restrictions, state cadastral registration, losses, crop shortage.

Российская Федерация занимает лидирующие места по поставкам газа в мире. Это связано с большим количеством месторождений газа, расположенных на территории нашей огромной страны. Современный рынок транспортировки газа очень динамичен, то возникает необходимость в развитии магистрального газопроводного транспорта. Поэтому рассмотрение механизма предоставления земельных участков под объекты магистрального газопровода является несомненно актуальным в наше время.

В процессе интенсивно развивающейся газовой промышленности значение земельно-кадастровых работ в условиях современного мира возрастает, позволяя вести жесткий контроль за соблюдением правильности законного оформления и формирования охранных зон линии газопровода.

Проведение земельно-кадастровых работ по установлению охранных зон линии газопровода требуется для внесения необходимых сведений в государственный кадастр недвижимости. Наличие полной и достоверной информации о земельных ресурсах и ее границах будет благоприятно влиять на увеличение поступлений платежей за землю, защите прав граждан на землю и юридических лиц, сохранению естественных ландшафтов и, в целом, рациональному землепользованию [2, 3].

Значимым и главным показателем при установлении ограничения (обременения) прав на использование земель сельскохозяйственного назначения является недобор урожая с площади, занятой ограничивающим объектом, которым, в данной рассматриваемой статье является магистральный газопровод, проходящий в МО Темрюкский район.

Расчет недобора урожая с площади ограниченной газопроводом рассмотрим на конкретном земельном участке ОАО «Восход». На территории ОАО «Восход», проходит подземный магистральный газопровод высокого давления с охранной зоной 25 метров в обе стороны от оси трубопровода. Поскольку охранная зона предусматривает ограничения (обременения) в осуществлении права собственности, то предприятие будет нести убытки в этой зоне [4]. Главным экономическим показателем, рассчитываемым в данном случае, является недобор урожая с площади, занятой охранной зоной трубопровода.

Длина трубопровода в границах сельхоз предприятия составляет 5600 метров, площадь охранной зоны — 28 гектар. Сельскохозяйственное предприятие несет убытки из-за проезда ремонтно-аварийной техники, в результате чего погибает урожай. Ширина проезда техники составляет 5 метров, длина трубопровода — 5600 метров, отсюда получаем площадь, занятую проездом техники равной 2,8 га.

На основании данных о предприятии (распределении угодий, площадей) проведем анализ экономических показателей. Расчеты будут производиться на примере земельного участка с кадастровым номером 23:30:0901001:2.

Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0901001:2 отнесен к землям сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования — для сельскохозяйственного производства. Земельный участок находится в собственности ОАО «Восход».

Найдем площадь с недобором урожая в связи с ограничением в обработке культур, исходя из разницы общей площади охранной зоны и площади проезда ремонтно-аварийной техники. Из этих данных получаем, что 28 га пашни находится в охранной зоне, из них:

- 2,8 га занимает проезд ремонтно-аварийной техники, в результате чего гибнет 100% урожая;
- 25,2 га — это площадь пашни с недобором урожая, в связи с ограничением в обработке, в результате чего происходит снижение урожая на 18%.

Стоимость убытков урожая с площади для проезда ремонтно-аварийной техники в результате чего гибнет 100% урожая составила 64 тыс. руб., а Стоимость убытков урожая с площади пашни с недобором урожая, в связи с ограничением в обработке, в результате чего происходит снижение урожая на 18% составила 104 тыс. руб.

Также целесообразно рассчитать упущенную выгоду занятой газопроводом и охранной зоной, можем провести расчет упущенной выгоды ОАО «Восход» Темрюкского района в связи с ограничением использования земель. Возмещение упущенной выгоды проводится теми организациями, в пользу которых земли изымались в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течении периода восстановления нарушенного производства. На момент реконструкции трубопровода ведущей культурой была озимая пшеница. Посевная площадь в границах охранной зоны составляет 25,2 га. Расчет будем проводить по озимой пшенице.

Также правильным решением будет, определение стоимости работ по рекультивации нарушенных земель в охранной зоне, после реконструкции газопровода. Рекультивация земель — комплекс работ, направленных на восстановление про-

дуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды. Средние показатели затрат на проведение биологической рекультивации нарушенных земель по Краснодарскому краю составляют 184 000 руб. за 1 га, по статистическим данным Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор). В таблице 1 приведены основные технико-экономические показатели.

Таблица 1. Основные технико-экономические показатели работ

Кадастровый номер	23:30:0901001:2
Местоположение (адрес)	Краснодарский край, Темрюкский район, в границах ОАО «Восход»
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид права	Собственность
Площадь земельного участка, га	28
Наименование выращиваемой культуры	Озимая площадь
Урожайность, ц/га	45,2
Стоимость, ц/руб.	711
Общая стоимость убытков, руб.	314400
Средняя стоимость работ по биологической рекультивации земель, руб.	184000
Стоимость работ по биологической рекультивации земель, руб.	5152000

Проведение земельно-кадастровых работ по установлению охранных зон линии газопровода требуется для внесения необходимых сведений в государственный кадастр недвижимости. Наличие полной и достоверной информации о земельных ресурсах и ее границах будет благоприятно влиять на увеличе-

ние поступлений платежей за землю, защите прав граждан на землю и юридических лиц, сохранению естественных ландшафтов и, в целом, рациональному землепользованию. Имея достоверную и полную информацию о земельных участках с особым режимом использования, и поставив их на государственный кадастровый учет, появится возможность более рационально и эффективно использовать данные земельные участки без причинения экономического ущерба землепользователям и землевладельцам за счет прогнозирования их использования и выплат убытков [1, 5].

Основным путем решения этого вопроса является заключение договора о сервитуте, в котором в обязательном порядке должны быть установлены сроки его размещения, размеры выплат компенсаций за пользование земельным участком, а также сроки таких выплат. Договор должен быть юридически оформлен и зарегистрирован.

Список литературы

1. Липски С. А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 3. С. 88–95.
2. Райков Н. Н., Деревенец Д. К. Особенности процесса размещения линейных объектов и предложения по его совершенствованию / Н. Н. Райков, Д. К. Деревенец // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: Сборник статей по материалам XI Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 95-летию Кубанского ГАУ и 80-летию со дня образования Краснодарского края. Ответственный за выпуск А. Г. Кощаев. 2017. С. 835–836.
3. Подколзин О. А., Сидоренко М. В. Совершенствование земельных отношений при размещении линейных объектов / О. А. Подколзин, М. В. Сидоренко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 017. № 2 (145). С. 30–34.
4. Цораева Э. Н., Проскурня Н. В., Полякова О. А. Некоторые аспекты установления вида разрешенного использования земельного участка / Э. Н. Цораева, Н. В. Проскурня, О. А. Полякова // Colloquium-journal. 2018. № 9-5 (20). С. 47–48.
5. Ярыш С. С., Сидоренко М. В. Сервитут в развитии инженерно-геодезических изысканий / С. С. Ярыш, М. В. Сидоренко

// Россия в XXI веке: факторы и механизмы устойчивого развития: сборник статей Международной научно-практической конференции. 2016. С. 74–76.

УДК/UDC 34.096

Выделение земельных участков из земель государственной и муниципальной собственности для последующей реализации на торгах

Шевченко Алина Александровна
студентка землеустроительного факультета»
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассмотрен процесс выделения земельных участков из земель государственного и муниципального управления для последующей реализации на торгах. Описан порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Указаны причины, при которых земельный участок не является лотом аукциона. Изучен процесс размещения информации о проведении аукциона и состав информации. Приведены этапы проведения торгов. Перечислены случаи, когда заявители не допускаются к участию в аукционе и когда аукцион признается несостоявшимся. Приведены состав и содержание протокола, который оформляется по завершению торгов. Указаны условия победы на торгах. Для примера нами приведен земельный участок, участвовавший в торгах.

Ключевые слова: земельный участок, торги, аукцион, Земельный кодекс.

Allocation of Land Plots From the State Land and Municipal Property for Subsequent Sale at Auction

Shevchenko Alina Aleksandrovna
Student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

In article process of allocation of the land plots of lands of the public and municipal administration for the subsequent realization at the auction is considered. The order of granting the land plots for construction from the lands which are in the state or municipal ownership is described. The reasons at which the land plot is not auction lot are specified. Process of placement of information on holding the auction and structure of information is studied. Tendering stages are given. Cases when applicants are not allowed to participation in an auction and when the auction is recognized as cancelled are listed. The structure and contents of the protocol which is made out on completion of the auction are brought. Victory conditions at the auction are specified. For an example we gave the land plot participating in the auction.

Key words: land plot, auction, auction, Land code.

Порядок предоставления находящихся в государственной (муниципальной) собственности земельного участка устанавливается в ст.

ст. 30 ЗК РФ [1]. Для правильной реализации закрепленного в данной статье ЗК РФ механизма предоставления для строительства земельных участков нужно исследовать термин «строительство», закрепленное в ГрК РФ [2].

В ГК РФ под строительством понимается создание сооружений, зданий, строений [3]. На заказчика строительства возлагается обязанность по предоставлению земельного участка для проведения строительных работ. Состояние предоставляемого земельного участка и его площадь должны соответствовать условиям, которые содержатся в договоре строительного

подряда, если такие условия отсутствуют, то заказчик строительства должен обеспечить, чтобы начало работ началось своевременно и завершилось в срок [4].

В ст. 30 ЗК РФ описываются два вида предоставления земельного участка. На рисунке 1 показано осуществление работ по формированию земельных участков.

Рисунок 1. Формирование с предварительным согласованием мест размещения объектов



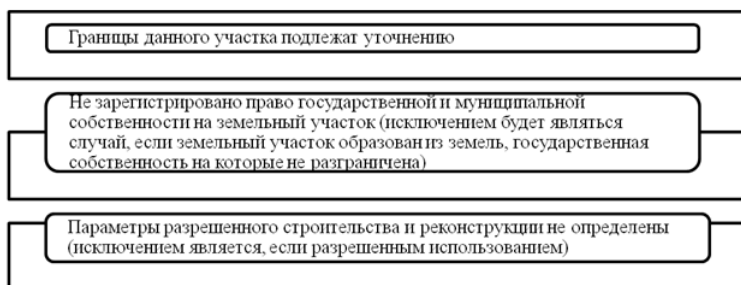
Отметим, что выполняются работы по формированию земельных участков без предварительного согласования только на аукционе.

Исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления) при совершении данной сделки выступает в качестве продавца земельного участка. Форма проведения аукциона, предмет аукциона, а также сумма задатка, определяется собственником земельного участка. Акт о проведении аукциона принимается как по собственной инициативе уполномоченного органа, так и по заявлению (гражданина, юридического лица).

Положения п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ предусматривают определенный перечень оснований, при наличии которых исключается возможность выставления на аукцион земельного участка. На

рисунке 2 указаны причины, при которых земельный участок не является лотом аукциона.

Рисунок 2. Причины, при которых земельный участок не является лотом аукциона

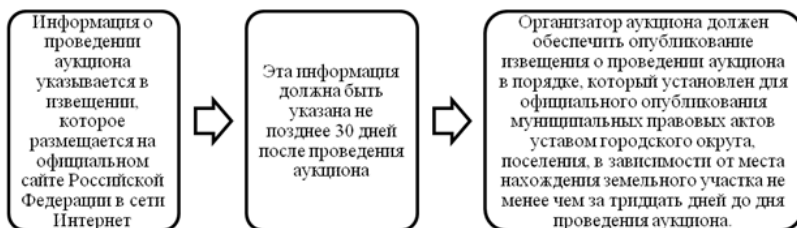


По общему правилу в аукционе имеют право участвовать как граждане, так и юридические лица, но существуют отдельные случаи, когда в аукционе могут участвовать только граждане, либо только юридические лица.

Специальные организации, действующие на основании договора с уполномоченным органом, выступают организаторами аукциона.

Уполномоченный орган устанавливает начальную цену для предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Она равна размеру ежегодной арендной платы, определяемой по итогам рыночной оценки или в размере не менее 1,5% от кадастровой стоимости данного земельного участка. Если аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, то начальной ценой предмета аукциона будет являться размер первого арендного платежа.

Рисунок 3. Процесс размещения информации о проведении аукциона



К извещению о том, что аукцион проведен, должен быть приложен проект договора аренды земельного участка, также может быть приложен договор купли-продажи [5].

Принятие решения об отказе в проведении аукциона будет являться обязательным в случае выявления обстоятельств, при которых земельный участок не может являться предметом аукциона. Этот документ размещается на официальном сайте организатором аукциона в срок, не более трех дней со дня принятия этого решения. На организатора возлагается обязанность оповестить участников аукциона об отказе в проведении и вернуть задатки в течение 3-х дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона.

В ст. 39.12 ЗК РФ указан порядок проведения аукциона по продаже земельных участков. На рисунке 4 выделяется четыре условных этапа проведения аукциона.

Рисунок 4. Этапы проведения торгов

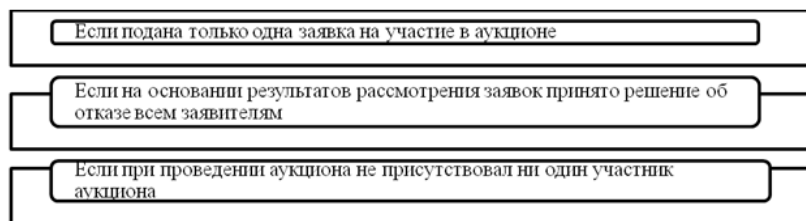
Один участник вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Не ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона заканчивается прием заявок на участие. Сами заявители вправе отозвать свою заявку до дня окончания приема заявок, уведомив организатора аукциона в письменной форме. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления.

К участию в аукционе не допускаются в следующих случаях:

- если в срок поступления заявок на участие не поступил задаток;
- если заявку подало лицо, которое не может участвовать в данном аукционе;
- если предоставлены недостоверные сведения или не предоставлены необходимые документы.

Ведется протокол заявок на участие в аукционе, в котором указаны сведения об участниках, допущенных к аукциону, даты подачи заявок, внесенные задатки и т.д. Организатор аукциона отправляет участникам уведомления о принятом решении. При этом, организатор обязан вернуть задаток участникам, которые не были допущены к аукциону. На рисунке 5 указаны случаи, когда аукцион признается несостоявшимся [6].

Рисунок 5. Случаи, когда аукцион признается несостоявшимся



После того, как торги завершаются, организатор должен оформить протокол в двух экземплярах. Один организатор аукциона оставляет у себя, а второй передается победителю. В протоколе указывается:

- сведения о дате, времени и месте проведения аукциона;
- предмет аукциона;
- сведения об участниках аукциона;
- данные победителя аукциона (имя, фамилия, место жительства);
- сведения о последнем предложении цены предмета аукциона.

Участник, который предложит самую высокую цену за земельный участок, будет признан победителем. Если по истечению тридцати дней со дня направления победителю договоров они не будут подписаны и предоставлены в уполномоченный орган, то организатор аукциона предлагает заключить договоры другому участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение.

Для примера нами выбран земельный участок, который находится по адресу: Динской район, ст. Старомышастовская, ул. Сады Южные, 29/1. Этот участок относится к категории земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь данного земельного участка равна 1294 м², начальная цена 181000 руб., шаг аукциона 5430 руб. В данном аукционе размер задатка, ко-

торый вносится претендентами для участия, составляет 90% от начальной стоимости земельного участка (162000 руб.) Организатор данного аукциона обязан в течение 3 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возвратить задаток участникам, которые проиграли в нем.

Была подана всего одна заявка Рубановым Виталием Леонтьевичем. Так как больше заявок нет, то данный участник признан победителем и приобрел данный участок по его начальной цене, а именно 181000 руб.

Для того, чтобы процедура торгов была эффективна, в законе должно быть обеспечено установление процедуры, которая будет однозначно определять регламент проведения торгов, порядок заключения договоров, требования к участникам. Такой контроль со стороны участников антимонопольных органов дает сформировать барьеры для недобросовестных участников торгов.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета 1994. № 238–239.

4. Ковальчук Н. И. Новации в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности / Н. И. Ковальчук // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 2 (43). С. 210–216.

5. Вычерова Н. В. Вопросы проведения аукционов по продаже и аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности / Н. В. Вычерова // Таврический научный обозреватель. 2016. № 12 (17). С. 113–116.

6. Мухатинова Р. Н., Макарова М. И. Приобретение земельных участков на торгах: ключевые особенности / Р. Н. Мухатинова, М. И. Макарова // Контентус. 2016. № 5 (46). С. 133–136.

УДК/UDC 332.2

Проблемы и перспективы использования сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации

Юрченко Ксения Александровна, старший преподаватель кафедры
землеустройства
и земельного кадастра
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т.
Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

В статье рассматриваются некоторые проблемы, возникшие в результате проведения современной земельной реформы. Выявлены положительные и отрицательные результаты реформирования земельных отношений в Российской Федерации. Отражены недостатки, которые появились в процессе выделения земельных участков в счет земельных долей. Установлено, что современное развитие земельных отношений не обеспечивает упорядочение земель, воспроизводство почвенного плодородия, сохранение сельскохозяйственных угодий. Предложено решать эти вопросы посредством проведения комплекса землеустроительных работ, обеспечивающих совершенствование земельных отношений, позволяющих создать территориальные условия для повышения эффективности использования земель в сельскохозяйственном производстве и сохранить плодородие почв.

Ключевые слова: земельная реформа, земельные отношения, земельный ресурсы, собственность, земельная доля, землеустройство, землеустроительный проект.

Problems and Prospects of Using Agricultural Property in the Russian Federation

Yurchenko Kseniya Aleksandrovna, senior lecturer of the Department of
Land Management and Land Cadastre
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

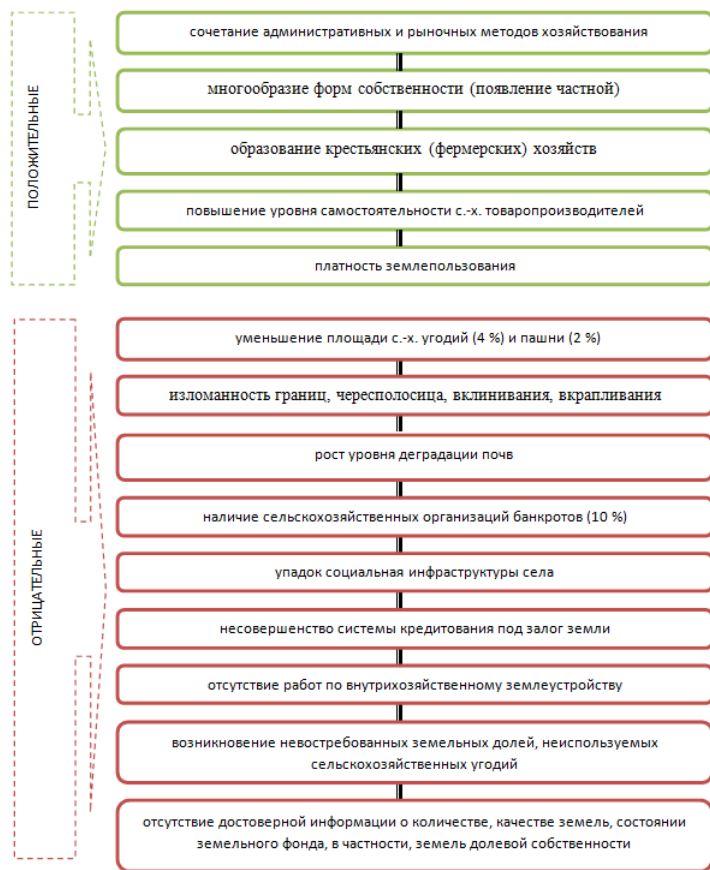
The article discusses some of the problems that have arisen as a result of modern land reform. Positive and negative results of land relations reform in the Russian Federation are revealed. Reflects the shortcomings that have appeared in the process of allocating land to account for land shares. It is established that the modern development of land relations does not ensure the ordering of land, the reproduction of soil fertility, the preservation of agricultural land. It is proposed to solve these issues through a complex of land management works, ensuring the improvement of land relations, allowing to create territorial conditions to improve the efficiency of land use in agricultural production and preserve soil fertility.

Key words: land reform, land relations, land resources, property, land share, land management, land management project.

Продолжающаяся в Российской Федерации современная земельная реформа вызывает активные дискуссии. По прошествии более 25 лет с ее начала можно выделить положительные и отрицательные ее аспекты (рис. 1).

Имеет место неэффективное использование сельскохозяйственных угодий, не решены вопросы перераспределения земель к более эффективным собственникам, не созданы условия для развития земельного рынка, имеются значительные площади невостребованных земельных долей [1].

Практически во всех субъектах Российской Федерации интенсивно развиваются заболачивание, засоление, опустынивание, подтопление, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и другие процессы, ведущие к потере плодородия сельскохозяйственных угодий [2].

Рисунок 1. Результаты земельной реформы

Это становится причиной нарастающего ухудшения эколого-хозяйственного состояния почв, выбытия продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота.

Водной эрозии в РФ подвержено 17,8 % площади сельскохозяйственных угодий, ветровой — 8,4 %. Опасность эрозии заключается в том, что восстановление плодородного слоя почв после ее воздействия происходит очень-очень медленно.

Специалисты сходятся во мнении, что пока мы восстанавливает 1 га земель сельскохозяйственных угодий, в это время

приходят в негодность, подвергаются эрозии и деградируют 30 га.

Актуальной проблемой является фрагментарность данных о плодородии сельскохозяйственных угодий. В результате, реорганизации сельскохозяйственных организаций, массового перераспределения земель, материалы графического учета земель устарели. Земельно-учетные данные о наличии и распределении земель по землепользователям, собственникам, арендаторам, формам права, уровням собственности и угодьям не имеют высокой степени достоверности [3].

Федеральный закон № 78-ФЗ «О землеустройстве» с момента его издания был переиздан несколько раз, в каждой новой редакции происходили значительные изменения, сокращались статьи. В результате поправок последних лет он оказался «выхолощенным», поэтому его следовало бы принять в новой редакции, учитывая объем изменений, которые требуется в него внести [4].

Функции по охране земли как природного ресурса ослаблены.

За годы современной земельной реформы, созданная в конце XX в. мощная единая землеустроительная служба страны была упразднена, а высококвалифицированные специалисты уволены, их места оказались занятыми специалистами других профессий. Ученые и специалисты отмечают необходимость восстановления на региональном уровне государственных проектно-изыскательских организаций по землеустройству, создания в Российской Федерации единого органа управления земельными ресурсами, наделенного соответствующими полномочиями и способного взять на себя всю полноту ответственности по проведению конечного этапа земельной реформы [4–6].

Главная роль в совершенствовании земельных отношений, повышении эффективности использования земли должна принадлежать государству, которое разрабатывает и осуществляет целевые программы по сохранению земельных угодий, способствующие недопущению их сокращения и не целевого использования. Необходимо законодательно закрепить, что землеустрой-

ство является основным государственным механизмом регулирования земельных отношений.

В результате проведения земельной реформы в начале 90-х годов XX в. после отмены монополии государственной собственности началась передача земель в коллективно-долевою собственность. На ее получение имели право следующие лица: пенсионеры, работники сельскохозяйственной организации, работники социальной сферы. В настоящее время в РФ основной производственный потенциал в сельском хозяйстве составляют земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в коллективно-долевой собственности [7].

В результате выделения земельных участков в счет земельных долей появились недостатки в организации территории сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, такие как чересполосица, вклинивание, вкрапливание, дальнеземелье, узкополосица, эрозионно опасное расположение границ и другие. При этом создаются сложнейшие условия для обработки и использования оставшихся частей земельных участков, находящихся в долевой собственности.

Одной из причин их появления является то, что контроль за правильностью размещения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей ни на какой орган исполнительной власти ни на федеральном, ни на региональном уровне не возложен [8].

Опубликованные в СМИ сообщения, о согласовании местоположения выделяемых в счет земельных долей земельных участков, являются основанием для межевых организаций или межевых предпринимателей для установления согласованных границ земельных участков на местности. Население, в том числе и участники долевой собственности, на селе, не оформляют подписку на получение именно тех средств массовой информации, в которых публикуются сообщения участников долевой собственности или их доверенных лиц о размещении земельных участков, выделяемых в счет земельных долей. Поэтому возражения по вопросу незаконного или с землеустроительной точки зрения, неправильного размещения выделяемых в счет

земельных долей земельных участков заявителям, как правило, не поступают.

До начала современной земельной реформы разрабатывались проекты межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, обновлялись картографические материалы, проводились масштабные почвенные обследования, составлялись почвенные карты. На каждый колхоз и совхоз имелся проект внутрихозяйственного землеустройства, проектные решения которого были обязательными для исполнения и обеспечивали эффективное использование сельскохозяйственных угодий в аграрном производстве. В 90-е годы XX века с началом земельной реформы массовая разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства была прекращена по причине отсутствия финансирования.

Автором предложено для упорядочения земель сельскохозяйственного назначения провести комплекс землеустроительных работ, включающий мероприятия организационно-территориального порядка (выявление неиспользуемых земельных участков, невостребованных земельных долей и вовлечение их в активный сельскохозяйственный оборот, ликвидация недостатков землевладений и землепользований, установление местоположения земель долевой собственности и их кадастровый учет) и составление проекта внутрихозяйственного землеустройства [9].

Упорядочение землевладений (землепользований) будет способствовать повышению эффективности и конкурентоспособности сельскохозяйственного производства, обеспечению продовольственной безопасности страны.

Список литературы

1. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А. Нормативно-правовое регулирование и проблемы использования земельной долевой собственности / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко //

Векторы развития законодательного обеспечения государственной земельной политики: опыт XX века и современность: Сбор-

ник материалов международной научно-практической конференции. 2018. С. 27–32.

2. Барсукова Г. Н., Юрченко К. А. Землеустройство: учебное пособие / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. Краснодар, 2014. 199 с.

3. Вершинин В. В., Липски С. А. О состоянии плодородия земель сельскохозяйственного назначения и мерах по его воспроизводству / В. В. Вершинин, С. А. Липски //

Международный сельскохозяйственный журнал. 2017. № 6. С. 14–17.

4. Волков С. Н., Липски С. А. О мерах по обеспечению рационального использования земель в сельскохозяйственном производстве и воспроизводства их плодородия / С. Н. Волков, С. А. Липски // Международный сельскохозяйственный журнал. 2017. № 6. С. 10–13.

5. Дудник Д. В., Дьяков С. А., Юрченко К. А. Эффективное управление земельными ресурсами как основа развития агропромышленного комплекса / Д. В. Дудник, С. А. Дьяков, К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. 2017. № 8-2 (85-2). С. 1041–1045.

6. Хлыстун В. Н. О стратегии дальнейшего развития земельных отношений в современной России / В. Н. Хлыстун // Тенденции и проблемы развития земельного законодательства: Материалы к Парламентским слушаниям Совета Федерации Федерального Собрания РФ и к Столыпинским чтениям в Государственном университете по землеустройству 19 апреля 2018 года / Под общей редакцией С. Н. Волкова, А. А. Фомина. М.: ГУЗ. 2018. С. 11–14.

7. Юрченко К. А. Земельные доли в аграрной экономике России / К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. 2017. № 8-2 (85-2). С. 1066–1072.

8. Юрченко К. А. Землеустроительное обеспечение развития земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Colloquium-journal. 2018. № 8 (19). С. 67–69.

9. Юрченко К. А. Упорядочение землевладений (землепользований) на основе проведения комплекса землеустроительных работ / К. А. Юрченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 9. С. 36–41.

УДК/UDC 330.34

Особенности сопровождения инвестиционных проектов на примере инвестиционных площадок Муниципального образования город-курорт Геленджик

Ярыш Сергей Сергеевич, магистрант землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия

Аннотация

При различных этапах экономического развития, инвестиционную деятельность принято считать одной из наиболее эффективных форм финансовой деятельности. Потенциал роста экономики Российской Федерации и ее субъектов в значительной мере зависит от инвестиционного климата в государстве. Привлечение иностранных инвестиций и принятие дополнительных мер государственной поддержки инвестиционных проектов является наиболее прагматичным шагом при становлении и развитии независимой экономика. В данной статье сформулирован порядок принятия решений о сопровождении инвестиционных проектов на территории Краснодарского края в рамках утверждённой стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года. На примере МО г-к Геленджик, рассмотрен механизм работы органов местного самоуправления по отбору и предоставлению земельных участков под реализацию инвестиционных проектов.

Ключевые слова: инвестиционный проект, инвестиционные площадки, экономическое развитие, предоставление земельных участков.

Features of Support of Investment Projects on the Example of Investment Sites of the Municipal Formation Gelendzhik Resort Town

Yarysh Sergey Sergeevich, student in the master's programme of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia

Abstract

At various stages of economic development, investment activity is considered to be one of the most effective forms of financial activity. The growth potential of the economy of the Russian Federation and its subjects largely depends on the investment climate in the state. Attracting foreign investment and taking additional measures of state support for investment projects is the most pragmatic step in establishing and developing an independent economy. This article outlines the procedure for making decisions on the support of investment projects in Krasnodar Krai in the framework of the approved strategy of socio-economic development of Krasnodar Krai until 2030. Using the example of the municipality of municipal formation resort city Gelendzhik, the mechanism of work of local governments on the selection and provision of land plots for investment projects is considered.

Key words: investment project, investment sites, economic development, the provision of land.

По итогам 2017 года, Краснодарский край признан лидером среди российских регионов по показателям уровня привлекательности как для жизни и для отдыха, так и для ведения бизнеса и реализации коммерческих целей. С точки зрения глобальной конкурентоспособности, край рационально использует природный потенциал и накопленные инвестиции, а также успешно выполняет федеральные функции и реализовывает международные проекты. Однако среди всех преимуществ Краснодарского края, его экономика сильно зависит от внешних финансовых институтов ввиду низкого качества системы

внутреннего управления финансами и привлечения дополнительных инвестиций.

Администрация Краснодарского края ежегодно использует новые пути развития и улучшения экономики региона, тем самым привлекая новых инвесторов, гарантируя им эффективную поддержку. В крае создаются наиболее комфортные условия для создания и масштабирования бизнеса, предлагаются определенные льготы и административная поддержка.

С целью удобства и унификации инвестиционных площадок, администрацией края разработано географическое районирование, в котором классифицированы районы Краснодарского края согласно конкурентным преимуществам. Это флагманы федеральной и региональной значимости. Структура данного районирования представлена в таблице 1[1].

Черноморская экономическая зона является лидером среди территорий Краснодарского края. Она обладает устойчивым механизмом создания комфортного пространства для жизнедеятельности жителей и гостей региона, с высоким уровнем коммерческой деятельности. Среди городов Черноморской экономической зоны явно выделяется город-курорт Геленджик, как один из инвестиционно-привлекательных курортов. Администрацией курорта активно ведется политика по привлечению инвестиций в муниципальное образование в рамках утверждённой стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года [2].

Таблица 1. Экономические зоны Краснодарского края

Экономические зоны	Населённые пункты	Потенциальные для развития	
		Административные центры муниципальных районов	Посёлки городского типа и сельские поселения

Северная экономическая зона	Ейск, Староминая, Кущевская, Ленинградская, Каневская, Павловская	Крыловская, Старощербиновская	–
Центральная экономическая зона	Тимашевск, Кореновск, Усть-Лабинск, Славянск-на-Кубани, Крымск, Выселки, Приморско-Ахтарск, Абинск	Брюховецкая, Калининская, Полтавская	–
Восточная экономическая зона	Армавир, Тихорецк, Кропоткин, Гулькевичи	Кавказская, Новопокровская, Белая Глина, Тбилисская, Курганинск, Новокубанск, Успенское	–
Предгорная экономическая зона	Белореченск, Лабинск	Апшеронск, Мостовской, Отрадная	–
Черноморская экономическая зона	Новороссийск, Анапа, Геленджик, Туапсе, Тамань	Темрюк	–
Краснодарская агломерация	Краснодар	Динская, Северская, Горячий Ключ	Афипский
Сочинская агломерация	Сочи, Адлер	–	Красная Поляна

Рассмотри механизм реализации инвестиционного проекта в Краснодарском крае на примере муниципального образования город-курорт Геленджик. Основополагающими норма-

тивными актами при реализации инвестиционного проекта на территории города-курорта Геленджик и обеспечении защиты имущества, прав и интересов перспективных инвестиционных проектов являются Краевой закон № 731 — КЗ. На первом этапе инвестор обращается в Департамент инвестиционного развития МСП Краснодарского края в целях принятия решения о сопровождении инвестиционного проекта [3]. Механизм взаимодействия Департамента инвестиционного развития МСП Краснодарского края и инвестора представлен на рисунке 1.

Рисунок 1. Процесс принятия решения о сопровождении инвестиционного проекта



Если Департамент принимает положительное решение о соответствии инвестиционного проекта, который подлежит сопровождению Специализированной организацией, в Специализированную организацию направляется соответствующий Протокол.

Затем инвестором направляется заявление о формировании и предоставлении необходимого земельного участка с ука-

занием характеристик, соответствующих инвестиционному проекту в управление экономики администрации муниципального образования город-курорт Геленджик [4].

Если интересующий инвестора земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то предоставление такого земельного участка выполняется в соответствии с действующим законодательством. Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды вышеупомянутых земельных участков заключается в большинстве случаев на торгах, проводимых в формате аукциона. Однако, согласно п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, при соблюдении определенных условий, земельный участок в составе государственной или муниципальной собственности может быть предоставлен в аренду без проведения торгов. Одним из таких условий является распоряжение высшего должностного лица субъекта РФ о реализации крупных инвестиционных проектов в рамках стратегии экономического развития региона, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ [6].

В случае реализации инвестиционного проекта на территории города-курорта Геленджик, подготовку земельно-правовой документации осуществляет администрация муниципального образования по принципу «единого окна». Механизм работы «единого окна» на предынвестиционной стадии представлен на рисунке 2.

После сбора пакета документов, управление экономики муниципалитета выносит на рассмотрение межведомственного инвестиционного совета вопрос о возможности реализации инвестиционного проекта. При вынесении положительного решения управление экономики осуществляет комплекс мер по подготовке акта выбора земельного участка, проведению топографо-геодезических работ с целью установления и согласования границ земельного участка, и обеспечение специализированной землеустроительной организацией проведение кадастровых работ по подготовке межевого плана и описания границ земельного участка [7].

Рисунок 2. Предынвестиционная стадия

Следующий шаг в сопровождении инвестиционного проекта, это переход в инвестиционную стадию. Механизм работы «единого окна» на инвестиционной стадии представлен на рисунке 3.

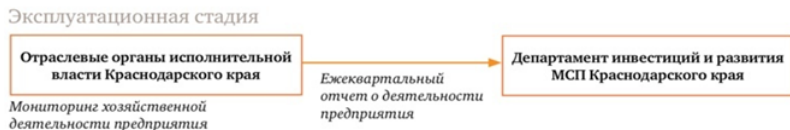
Итогом сопровождения инвестиционного проекта Специализированной организацией на инвестиционной стадии является подключение объекта инвестирования к коммунальным ресурсоснабжающим сетям и ввод объекта в эксплуатацию. Окончательным шагом является переход к эксплуатационной стадии и запуск реализованного инвестиционного проекта. Механизм работы эксплуатационного этапа представлен на рисунке 4.

Таким образом, процесс реализации инвестиционного проекта на территории муниципального образования город-курорт Геленджик, в рамках стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года синтезирует знания и инструменты, разработанные для улучшения инвестиционного климата на курорте и стабилизации экономики региона. Однако, следует учитывать, что данный процесс сопровождения инвестиционных проектов не исключает все возможные риски при реализации. Перед принятием решения об обращении за сопровождением инвестиционного проекта необходимо использовать статистические, аналитические, экономика-математические и

Рисунок 3. Инвестиционная стадия



Рисунок 4. Эксплуатационная стадия



графические методы оценки качества проекта и бизнес-плана, при этом наилучший результат возможно получить исключительно при совместном использовании всех вышеупомянутых методов [8, 9].

Список литературы

1. Закон Краснодарского края от 21.12.2018 № 3930-КЗ «О стратегии социально-экономического развития краснодарского края до 2030 года» // Справочно-правовая система «Гарант».
2. Стратегия социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года // URL: http://economy.krasnodar.ru/razstrat/files/Proekt_Strategii.pdf

3. Закон Краснодарского края от 02.07.2004 № 731-КЗ «О стимулировании инвестиционной деятельности в Краснодарском крае» // Справочно-правовая система «Гарант».

4. Постановление Главы муниципального образования город-курорт Геленджик от 19.06.2008 № 669 «О согласовании и сопровождении инвестиционных проектов на территории муниципального образования город-курорт Геленджик» // «Информационный портал Краснодарского края». URL:<http://krasnodar.regnews.org/doc/jw/zr.htm>.

5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Барсукова Г. Н., Радчевский Н. М. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. Краснодар, 2017. № 125. С. 408–428.

7. Яроцкая Е. В. Современные методы статистического анализа кадастровых данных: метод. указания для практических занятий и самостоятельной подготовки обучающихся / Е. В. Яроцкая. Краснодар: КубГАУ, 2016. С. 32.

8. Яроцкая Е. В. Экономико-математические методы и моделирование: учеб. пособие / Е. В. Яроцкая. Краснодар: КубГАУ, 2017. С. 176.

9. Ярыш С. С., Барсукова Г. Н. Оценка эффективности инвестиционного проекта строительства парка аттракционов в городе-курорте Геленджик / С. С. Ярыш, Г. Н. Барсукова // Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2: Сборник статей по материалам международной научной конференции. Краснодар, Краснодарский ЦНТИ — филиал ФГБУ «РЭА» Минэнерго РФ, 2018. С. 506–514.

Научное издание

Коллектив авторов

**Современные проблемы и перспективы
развития земельно-имущественных
отношений**

Сборник статей по материалам Всероссийской
научно-практической конференции

*Ответственный за выпуск А. С. Усенко
Компьютерная верстка П. Р. Гудзенко*

Издательство «Эпомен»
г. Краснодар, пос. Краснодарский,
2-й Апшеронский проезд, д. 11 литер «А»