ISSN 2658-3569

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖУРНАЛ
ПРИКЛАДНЫХ НАУК И ТЕХНОЛОГИЙ

INTEGRAL

INTERNATIONAL JOURNAL
OF APPLIED SCIENCES AND TECHNOLOGY

2(2)
2019

№ 2(2)/2019

Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral»
сетевой журнал

СВИДЕТЕЛЬСТВО о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-74090

Международный стандартный серийный номер **ISSN 2658-3569**

Публикации в журнале размещаются в системе Российского индекса научного цитирования (**РИНЦ**)

Издатель ООО «Электронная наука»

Главный редактор: Фомин Александр Анатольевич, к.э.н., профессор кафедры экономической теории и менеджмента Государственного университета по землеустройству

Заместитель главного редактора: Казённова Т.

Редактор выпуска: Якушкина Г.

Редакторы: Михайлина Е.,Удалова Е.

105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 10/2, (495)543-65-62, info@mshj.ru

International journal of applied sciences and technologies «Integral»
online journal

CERTIFICATE of registration media Al № FS77-74090

International standard serial number **ISSN 2658-3569**

Publication in the journal placed in the system of Russian index of scientific citing

Publisher «E-science Ltd»

Editor in chief: Fomin Alexander Anatolievich, candidate of Economics, Professor of Department of economic theory and management State University of land management

Deputy editor-in-chief: Kazennova T.

Editor: Yakushkina G.

Editors: Mikhaylina E.,Udalova E.

105064, Moscow, Kazakova str., 10/2, (495)543-65-62, info@mshj.

Редакционная коллегия

Шаповалов Дмитрий Анатольевич - председатель редакционного совета, д.т.н., проректор по научной и инновационной деятельности Государственного университета по землеустройству

Ведешин Леонид Александрович - д.т.н., главный научный сотрудник ИКИ РАН

Балоян Бабкен Мушегович - д.т.н., профессор, Университет «ДУБНА»

Щербина Анна Анатольевна - д.х.н. РХТУ им. Д.И. Менделеева

Хаустов Александр Петрович - д.г.-м.н., профессор РУДН

Sun Ping - professor, Northeastern University, Shenyang, China

Папаскири Т.В. - д.э.н., к.с.-х.н., декан факультета землеустроства, доцент кафедры землеустройства Государственного университета по землеустройству

Печенкин Игорь Гертрудович - доктор геолого-минералогических наук, профессор Государственного университета по землеустройству, заместитель генерального директора по научно-информационной деятельности Всероссийского научно-исследовательского института минерального сырья имени Н. М. Федоровского

Широкова Вера Александровна - доктор географических наук, заведующая отделом истории наук о Земле Института истории науки и техники имени С.И. Вавилова РАН, профессор кафедры почвоведения, экологии и природопользования Государственного университета по землеустройству

Каракотов Салис Добаевич - Академик РАН, доктор химических наук, генеральный директор компании «Щёлково Агрохим»

Фомин Александр Анатольевич - к.э.н., профессор, руководитель совета по научному обеспечению АПК при аграрном комитете Государственной Думы ФС РФ

Бунин Михаил Станиславович - директор Центральной научной сельскохозяйственной библиотеки, доктор сельскохозяйственных наук, профессор

Editorial board

Dmitry Shapovalov - Chairman of the editorial Board, doctor of technical Sciences, Vice-rector for research and innovation of the State University of land management

Leonid Vedeshin - doctor of technical Sciences, chief researcher of IKI RAS

Baloyan Babken Mushegovich - doctor of technical Sciences, Professor, Dubna University»

Shcherbina Anna A. - DSC rkhtu im. D. I. Mendeleev

Khaustov Alexander Petrovich - doctor of geological-mineralogical Sciences, Professor PFUR

Sun Ping - professor, Northeastern University, Shenyang, China

Papaskiri T. V. - doctor of Economics, Ph. D.,Dean of the faculty of land management, associate Professor of the Department of land management of the State University of land management

Pechenkin Igor Gertrudovich - doctor of geological and mineralogical Sciences, Professor of the State University of land management, Deputy Director General for research and information activities of the all-Russian research Institute of mineral resources named after N. M. Fedorovsky

Shirokova Vera Aleksandrovna - doctor of geographical Sciences, head of the Department of history of earth Sciences of the Institute of history of science and technology named after S. I. Vavilov RAS, Professor of the Department of soil science, ecology and nature management of the State University of land management

Karakotov SALIS Debevic - Academician of RAS, doctor of chemical Sciences, General Director of the company "Schelkovo Agrokhim»

Fomin Alexander - Ph. D., Professor, head of the Council for scientific support of agriculture at the agrarian Committee of the State Duma of the Russian Federation

Bunin Mikhail Stanislavovich - Director of the Central scientific agricultural library, doctor of agricultural Sciences, Professor

СОДЕРЖАНИЕ

Научные конференции

Васильев Р.А., Иванова Н.А. Подходы к применению диспергентов для ликвидации разлива нефти.....7

Валиев Д.С., Хабаров Д.А., Хабарова И.А., Желонкина Е.Э., Фомина А.В. Устойчивое землепользование в условиях антропогенеза.....12

Галеева Е.Р. Территориальное планирование и зонирование территории.....17

Григорашенко А.В. Актуальные проблемы в сфере управления недвижимостью в современных экономических условиях.....24

Дедова О.С., Иванова Н.А. Особенности и перспективы развития лизинга в России.....28

Дуденков Е.Д. Некоторые проблемы при распоряжении недвижимым имуществом, находящимся в собственности г. Москвы, а также возможные пути их решения.....32

Елманов А.К., Мурашева А.А. Проблемы рационального использования и охраны земельных ресурсов в Московской области.....37

Иванова Н.А., Григорашенко А.В. Динамика рынка коммерческой недвижимости на примере объектов торговли г. Москвы.....44

Ильвицкая С.В., Конев С.В., Конева Е.Ю. Особенности управления объектами культурного наследия.....49

Камов Л.П., Иванова Н.А. Комплекс предложений по совершенствованию управления финансовыми ресурсами муниципального района.....54

Касмынина М.Г., Миндыла Е.Г. Анализ жилищного фонда на территории Апанасенковского района Ставропольского края.....60

Касмынина М.Г., Аванесян К.Р. Анализ жилищного фонда на территории Арзгирского района Ставропольского края.....64

Касмынина М.Г., Салпагарова А.С. Анализ жилищного фонда на территории Андроповского района Ставропольского края.....67

Кондрахин И.П. Повышение эффективности управления земельно-имущественным комплексом в Новомосковском районе Тульской области.....72

Краснов А.Д., Камов Л.П. Влияние реновации на рынок жилой недвижимости в Московском регионе.....78

Лошаков А.В., Клюшин П.В. Суммарная деградация агроландшафтов и матрица основных проблем землепользования в агроклиматической зоне I Ставропольского края.....83

Лобков В.А., Ильвицкая С.В., Лобкова Т.В. Устойчивая архитектура в аспекте экологии природопользования.....88

Малочкин В.Ю., Горбачёв С.Ю. ГИС как важный инструмент инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения.....93

Мурашева А.А., Фомин А.А., Столяров В.М., Ломакин Г.В. Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии.....97

Николаев Э.А., Клюшин П.В. Кластеризация земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан на основе методики интегральной оценки земель.....102

Николаева Е.А., Иванова Н.А. Подходы к определению экологической эффективности внедрения современной продукции машиностроения в агропромышленный комплекс России 108

Отвагина М.Г. Актуализация информационно-картографического обеспечения комплексных кадастровых работ с применением ГИС-технологий 114

Попова О.О., Хабаров Д.А., Хабарова И.А. Экологическая ситуация в районах добычи полезных ископаемых, связанных с разрушением горных пород на примере Мирнинского района Республики Саха (Якутия) 123

Савченко М.Д., Латыев А.А., Озерова Н.А. Современные тенденции в развитии и рациональном управлении земельными ресурсами 128

Северюхина Д.А. Совершенствование управления земельно-имущественным комплексом при развитии территорий сельских поселений в Кировской области 133

Тармосин Д.В., Хлыстун В.Н. Экология и экономика природопользования на территориях скважин глубокого бурения.....139

Фунг Чунг Тхань, Корниенко А.Ю., Нго Тхи Хай Последовательность, процедуры, правовые основания для передачи права землепользования в коммуне Фу Ман, Ханой – Вьетнам.....149

Ашиккалиева М.Х. Географические особенности заказника «троицкий» Оренбургской области.....155

Григорян А.Г. Факторы, определяющие эффективность управления земельно-имущественным комплексом 158

Мельникова А.А. Современные проблемы введения в оборот неиспользуемых земель обороны и безопасности 162

Москвина М.В. Оценка ущерба природной среде на примере строительства автомобильной дороги 168

Николаев Э.А. Основные проблемы рационального использования земель Приволжской зоны Республики Татарстан 172

Свечникова А.Ю. Организация землепользования и охрана земель горнопромышленного комплекса 177

Хангаев А.В. Агроландшафтная трансформация земель сельскохозяйственного назначения Тандинского района Республики Тыва в условиях высотной поясности 182

НАУЧНЫЕ КОНФЕРЕНЦИИ

SCIENTIFIC CONFERENCE

Тезисы, подготовленные в рамках Международной научно-практической конференции «Современные тенденции развития управления недвижимостью и природопользованием»

Подходы к применению диспергентов для ликвидации разлива нефти

Approaches to application of dispersants for oil spill elimination

УДК 551.46

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12003

Васильев Роман Алексеевич,

студент 4 курса кафедры земледелие и растениеводство ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Иванова Наталья Андреевна,

руководитель к.э.н., доцент кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Vasilyev R.A.,

Vasilyev.trener@gmail.com

Аннотация. Вопрос, обсуждаемый в данной статье, является достаточно актуальным, в связи с участившимися техногенными катастрофами. Для экономики нашей страны крайне важно развитие нефтяной отрасли. На протяжении столетий не ослабевает интерес к добыче и транспортировке нефти. В связи с взрывоопасностью сопровождающих газов, нефтепродукты склонны к разливу при аварии, что создает угрозу для окружающей среды и водоемов, а также почвенного покрова. В последние десятилетия разрабатываются новые проекты добычи, переработки и транспортировки нефти в нашей стране. Острота вопроса нейтрализации нефтяных разливов на любом этапе приняла экстремальный характер.

Summary. The issue discussed in this article is rather relevant, in connection with the become frequent technogenic catastrophes. Development of the oil industry is extremely important for

economy of our country. Throughout centuries interest in production and transportation of oil does not weaken. Due to the potential of explosion of the accompanying gases, oil products are inclined to a flood at accident that creates threat for the environment and reservoirs and also a soil cover. In the last decades new projects of production, processing and transportation of oil in our country are developed. The sharpness of an issue of neutralization of oil spills at any stage accepted extreme character.

Ключевые слова: диспергент, ликвидация разлива нефти, анализ суммарной экологической выгоды (АСЭВ).

Key words: dispersant, oil spill elimination, analysis of total ecological benefit (ATEB)..

Не секрет, что человечество столетиями активно использует природные ресурсы в целях улучшения своего благосостояния. Как результат, опустынивание почв, засорение водоемов и прочие проблемы, рожденные эксплуатацией человеком природы.

В последние годы экологи разрабатывают различные методы борьбы с загрязнениями водоемов, атмосферы и почвы, понимая, что нашим потомкам сложно будет жить в прогрессирующей нехватке кислорода и прочих жизненно важных веществ. Продолжая начатую мною тему касательно методов защиты почв от разлива нефти на предыдущей конференции, я хотел бы подробнее остановиться на одном из способов борьбы с нефтяным загрязнением морей и препятствованием загрязнения прибрежной полосы. В настоящее время ученые углубляют изучение различного рода рекультивационных методов очистки почв, биоремедиацию, разработку абсорбентов и диспергентов. Сегодня поговорим о диспергентах [3].

Диспергент — это синтетические вещества, разработанные специалистами для нейтрализации нефтяных пятен, появившихся в результате аварии. В состав диспергентов входят те же вещества. что и в пищевой промышленности или парфюмерии. они нетоксичны [9]. Диспергенты способствуют ускорению и улучшению обычной процедуры разбиения нефтяной пленки на мелкие частицы, у которых изменилась структура в результате обработки и появилась способность растворяться в воде. Начальная концентрация нефти в море может до начала диспергирования иметь концентрацию 100 мг/л. В результате турбулентного перемешивания и пятно становится минимальным за несколько дней. Допустимая же Международной конвенцией МАРПОЛ концентрация нефти в морской воде 15 мг/л, достигается диспергенцией всего за несколько часов. Именно благодаря быстрому действию препарата, данная технология применяется при аварийных разливах нефти огромного масштаба. Например, в Мексиканском заливе в 2010 году было

израсходовано 7000 т диспергентов и нейтрализовано 62 000 т нефти при масштабной аварии [5].

В Норвегии диспергенты признаны современным средством против загрязнения рыбных промыслов. В России диспергенты применяются на основе стандарта организации СТО 318.4.02-2005 «Правила применения диспергентов для ликвидации разливов нефти». Данное СТО одобрено Государственной экологической экспертизой, согласовано Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации, главным государственным санитарным врачом России, Федеральным агентством по рыболовству и Федеральным агентством морского и речного транспорта [8]. В таблице 1 сведены аргументы за и против использования диспергентов, пропорции количества диспергентов на объем разлившейся нефти зависит от многих условий. Анализ применения диспергента показал, что для нейтрализации нефти разных марок необходимы разные пропорции частей диспергента к частям нефти [7].

Таблица 1

Преимущества и недостатки применения диспергентов [1]

Преимущества диспергирования	Отрицательные стороны диспергирования	Возможность нивелирования недостатков
Улучшают скатывание нефти с перьев птиц и покровов морских млекопитающих, спасая их от гибели в нефтян. пятне	Планктон, рыба и водоросли, обитающие в морской акватории, страдают при образовании эмульсии при обработке разлившейся нефти Д.	Возможно применение только в глубоких проточных водоемах.
Снижение гибельного воздействия нефти на береговую линию, сооружения, птиц и морских зверей, т.к. образующаяся при диспергировании эмульсия скатывается с поверхностей, почти не прилипая	Нефтяное пятно, ставшее после обработки диспергентом эмульсией, трудно поддается механическому сбору	Эффективно обрабатывать диспергентами ту часть нефтяного пятна, которая представляет наибольшую опасность и в тех случаях, когда можно обойтись без механического сбора эмульсии
Ускоряют естественные процессы биологического разложения разлитой нефти	Есть типы нефти, для которых диспергенты не эффективны	АСЭВ
Предотвращают образование устойчивых агломератов нефти	В морскую воду вносится 1-10% поверхностно-активных веществ с предельно допустимыми концентрациями	Недостаток неустраним
Могут использоваться при большой скорости ветра, при сильном течении и волнении более 1,5 метра	Существуют границы возможности применения диспергента по времени и месту разлива	Математическое моделирование, АСЭВ
Обрабатывается большая площадь нефтяного разлива на большой акватории	-	-
Снижение скорости перемещен. нефтяного пятна в море	-	-

Скорость ветра и количество часов после разлива нефти также влияет на пропорции применения продукта. Диспергент рекомендуется наносить на пленки нефти толщиной порядка 0,001 — 0,5 мм. Опасность пленки менее 0,001 м отсутствует. В основе решения о

применении той или иной технологии лежит на результатах АСЭВ или NetEnvironmentalBenefitAnalyse — NEBA в англоязычной литературе. что означает по факту мониторинг положительных и отрицательных сторон различных технологий ЛРН.

Процедура АСЭВ рекомендована Комитетом по защите морской среды Международной морской организации [6] и СТО 318.4.02-2005 «Правила применения диспергентов для ликвидации разливов нефти». Чтобы принять решение о способе устранения продуктов аварии проводится АСЭВ с учетом возможных вариантов разливов нефти. описание водоема, на которых возможны разливы нефти, вероятные сценарии разливов и объемы разлитой нефти, физико-химические свойства нефти, компоненты экосистемы, находящиеся в регионе, и приоритетность их защиты при вероятных сценариях аварийных ситуаций с точки зрения сохранения природных ресурсов, их сезонные изменения также имеют значение. Нельзя не учитывать при этом также воздействие плавающей и диспергированной нефти на выбранные компоненты экосистемы и на состояние окружающей среды в целом, перечень экономически и социально значимых объектов, требующих защиты, преимущества и недостатки различных методов реагирования на разливы нефти, результаты риск — анализа распространения аварийных разливов нефти [4]. АСЭВ главным образом опирается на математическое моделирование динамики, происходящей с разлитой на морской акватории нефтью и продуктивность применяемых способов устранения продуктов аварий [2].

Список использованной литературы

1. Анализ суммарной экологической выгоды — инструмент принятия решения при ликвидации разливов нефти URL:http://arctica-ac.ru/docs/1(25)_2017_ Arctic/047_058_ARCTICA%202017_1.pdf

2. Зацепа С. Н., Дианский Н. А., Журавель В. И. и др. Моделирование разливов нефти в море для планирования мероприятий по обеспечению экологической безопасности при реализации нефтегазовых проектов. — Ч. 2: Особенности реализации прикладных задач // Проблемы Арктики и Антарктики. — 2016 — 1 (107). — С. 5 -18.

3. Ликвидация разливов нефти на арктическом шельфе. Передовой международный опыт / Под ред. Д. Шольц. — URL: http://s03.static-shell.com/content/ dam/shell-new/local/country/rus/downloads/pdf/wpc/new-oil/osr-book-rus.pdf.

4. Правила применения диспергентов для ликвидации разливов нефти СТО 318.4.02-2005. — СПб.: М-во транспорта РФ, 2005

5. Deepwater Horizon incident specific preparedness review (ISPR): Final Report / DWHAO, Att.2-2629. — [S. l.]: US Coast Guard, Mar. 18, 2011

6. Guidelines for the use of dispersants for combating oil pollution at sea / IMO. — London, 2015

7. Konkel W. Dispersibility of Sokol Crude Oil. Unpublished analysis for Sakhalin-1 operations / ExxonMobil Biomedical Sciences. — Clinton, NJ, 2007, 4 p.

8. Semanov G. N. Regulations and Policy of Dispersants Application in Russia // International Conference INTERSPILL, London 2006 -P. 237-243. — URL: http: //www.interspill.org/previous-events/2006/pdf/ exploration_regulations _doc. pdf.

9. Шаповалов, Д. А., Широкова, В. А., Клюшин, П. В., Хуторова, А. О., Мусаев, М. Р., Савинова, С. В. Экологические проблемы сельскохозяйственного землепользования в Северо-Кавказском федеральном округе//Юг России: экология, развитие. -2016.

10. Разяпов А.З., Воронич С.С., Клюшин П.В., Ломакин Г.В., Мурашева А.А., Назаров К.С., Пахомов Д.Е., Шаповалов Д.А. идр. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников выбросов. Ч. 1. Учебное пособие. Направление подготовки: 05.06.01 -Науки о земле. Москва-Махачкала, 2017. 163 с

11. Иванова, Н.А. Вопросы совершенствования организации управления земельными ресурсами в Российской Федерации /Н.А. Иванова//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2009. -№ 7. -С. 28-31.

Устойчивое землепользование в условиях антропогенеза

Sustainable land use in conditions of anthropogenesis

УДК 332.2:528.85

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12004

Валиев Джаваншир Сарыевич,

канд. экон. наук, доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Хабаров Денис Андреевич,

аспирант ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Хабарова Ирина Андреевна,

канд. техн. наук, старший преподаватель ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Желонкина Елена Эдуардовна,

канд. геогр. наук, доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Фомина Анастасия Владимировна,

бакалавр 4 курса, факультета Кадастр недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Valiev D.S.,

valievds@mail.ru 6

Khabarov D.A.,

khabarov177@yandex.ru

Khabarova I.A.,

irakhabarova@yandex.ru

Zhelonkina E.E.,

ресурс-86@mail.ru

Fomina A.V.,

gulina.anastasia2010@yandex.ru

Аннотация. Рассматривая освоение и интенсификацию использования земли, целесообразность этих действий необходимо понимать, что осваивать следует не только пригодную для использования, но и наиболее доступную землю, причем доступную не только в пространственном и правовом аспекте, но и с точки зрения единовременных затрат. Необходимость таких затрат и их объемы часто вовсе упускаются из виду современными «управленцами» или неверно отождествляются с интенсивной формой использования земель. Авторами статьи делается вывод, что освоение неиспользуемых земель является одним из важнейших мероприятий по увеличению возможностей сельскохозяйственного производства, освоение неиспользуемых земель и их вовлечение в хозяйственный оборот требует от государства и собственников земли значительных финансовых и материальных средств, инвестирование которых в этот процесс требует экономического и экологического обоснования.

Summary. Considering the development and intensification of land use, the appropriateness of these actions must be understood that it is necessary to master not only suitable for use, but also the most accessible land, moreover available not only in spatial and legal aspects, but also from the point of view of those one-time costs. The need for such costs and their volumes are often completely overlooked by modern “managers” or are incorrectly identified with the intensive form of land use. The authors of the article conclude that the development of unused land is one of the most important measures to increase the possibilities of agricultural production, the development of unused land and their involvement in economic circulation requires significant financial and material resources from the state and landowners, whose investment in this process requires economic and environmental justifications.

Ключевые слова: устойчивое землепользование, земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, земли с отрицательной стоимостью.

Key words: sustainable land use, land, agricultural land, land with negative value.

К. Маркс писал, что «… имея два одинаковых участка с одинаковым химическим составом они могут отличаться по своему действительному плодородию, в зависимости от того, в какой степени усвояемости находятся питательные вещества. Из этого можно сделать вывод, что, воздействуя на землю как предмет труда, человек способствует усвоению растениями питательных веществ, находящихся в почве. Если же использовать почвы в качестве носителя плодородия, то тогда земля выступает как орудие труда».

Таким образом, исходя из теории К. Маркса, необходимо сохранить природные ресурсы, а именно земли сельскохозяйственного назначения. Необходимо ужесточить использование земель сельскохозяйственного назначения и изымать у недобросовестных

владельцев, которые используется не по назначению, и продавать на аукционе тем, кто хочет и может возделывать земли, об этом в ежегодном послании говорил Президент РФ В.В. Путин.

Нехватка и низкий уровень развития средств производства, а также наличие значительных площадей заброшенных, но пригодных для обработки земель обусловливает сферу применения труда в земледелии главным образом его затратами на освоение и трансформацию отдельных участков природных ландшафтов в продуктивные угодья и эксплуатацию присущего этим участкам естественного плодородия почв.

Это объясняется тем, что по мере деградации земель из-за истощения естественного плодородия используемых земель перед землепользователем, в условиях необходимости обеспечения продовольственной безопасности, возникает естественная потребность поиска новых высокопродуктивных земель, а при их отсутствии переход на худшие земли, то есть переход к освоению деградированных земельных участков и их вовлечению в оборот.

Согласно национальному докладу наблюдается тенденция уменьшения общей площади земель сельскохозяйственного назначения, если в 2009 году земли сельскохозяйственного назначения составляли 402,3 млн га, то к 2018 году площадь составила 383,2 млн га. Площадь земель за 9 лет сократилась на 19,1 млн га (рис.1).

Сокращения площади земель сельскохозяйственного назначения, происходит по причине перераспределения земель в связи с ликвидацией сельскохозяйственной организации. Земли сельскохозяйственного назначения в России 21 века преимущественно захватываются земельной олигархией в спекулятивных целях. Спекулятивный характер теневого оборота земли наносит непоправимый урон национальному богатству России – площадь земель сельскохозяйственного назначения значительно сокращается в связи с тем, что основной целью захвата является изменение категории земли и получении выгоды [1].

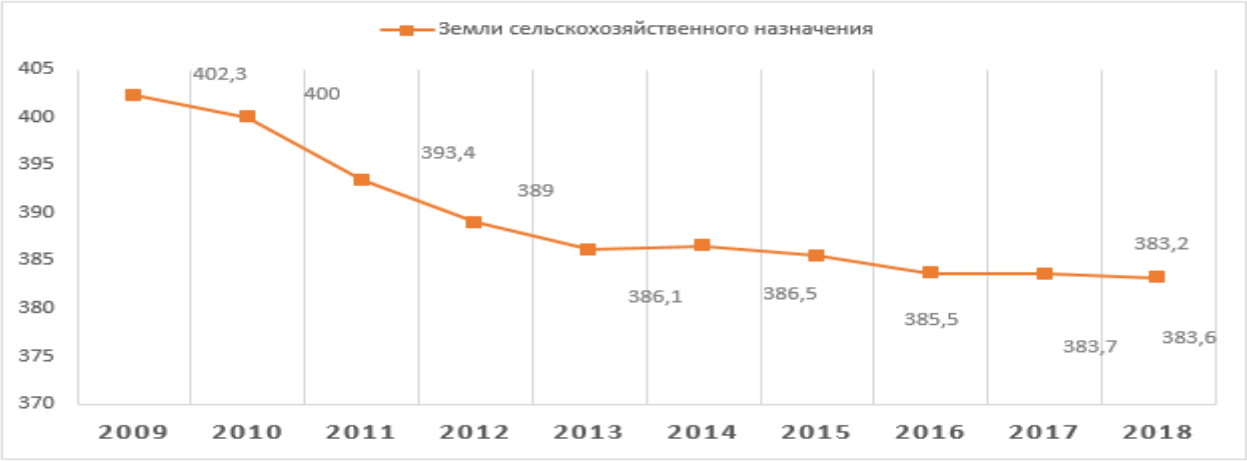

Рис.1. Площадь земель сельскохозяйственного назначения (млн га)

Исходя из этого необходимо разработать меры по защите земли сельскохозяйственного назначения, а также ужесточить перевод из одной категории в другую.

В статье «Анализ и пути решения вопроса сохранения земель сельскохозяйственного назначения», уже делались предложение по защите земель сельскохозяйственного назначения. Предложение заключалось в том, что при желании перевести земли с/х назначения, собственник выплачивает разницу между стоимостью земли сельскохозяйственного назначения и стоимости земли другой категории, в которую планируется перевод [1]. Данное предложение поможет вывести земли сельскохозяйственного назначения из теневого оборота, тем самым заинтересованные сельскохозяйственные предприятия получат возможность обрабатывать земли для обеспечения продовольственной безопасности страны.

Также необходимо ограничить перевод в другую категорию, при желании перевести земли необходимо подготовить эквивалентную замену. То есть каждому земельному участку, которые намечается перевести в другую категорию (например, из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов) необходимо предоставить земельный участок, который по площади и плодородию будет идентичный. При необходимости если земельный участок, который заменяет переводимый подвержен деградации, то тогда необходимо провести соответствующие работы по восстановлению негативных последствий.

В некоторых случаях потери площадей связаны с природными катаклизмами (ветровая, водная эрозия и др.), которые обязывают планирование освоения, восстановление деградированных земель взамен вышедших из севооборота земельных площадей.

Иногда стоимость восстановления земель, преимущественно в регионах Российской Федерации, может превышать рыночную стоимость, что приведет к тому, что стоимость этих земель будет иметь отрицательную величину [3]. На данный момент развития законодательной базы, собственники земельных участков, подверженных деградации, могут добровольно отказаться от таких земель без каких-либо обязанностей по восстановлению, муниципалитет получает землепользование, которое нельзя использовать без капитальных вложений, что увеличивает количество бесхозных, не используемых земель.

Необходимо обратить внимание на то, что, рассматривая освоение и интенсификацию использования земли, целесообразность этих действий необходимо понимать, что осваивать следует не только пригодную для использования, но и наиболее доступную землю, причем доступную не только в пространственном и правовом аспекте, но и с точки

зрения тех единовременных затрат. Необходимость таких затрат и их объемы часто вовсе упускаются из виду современными «управленцами» или неверно отождествляются с интенсивной формой использования земель [4].

Из сказанного выше можно сделать следующие промежуточные выводы:

– освоение неиспользуемых земель является одним из важнейших мероприятий по увеличению возможностей сельскохозяйственного производства;

– освоение неиспользуемых земель и их вовлечение в хозяйственный оборот требует от государства и собственников земли значительных финансовых и материальных средств, инвестирование которых в этот процесс требует экономического и экологического обоснования;

– наличие различий в качественном состоянии неиспользуемых земельных участков, в их месте и значении в природно-ландшафтном каркасе территории требует дифференцированного подхода к определению целесообразности освоения земель и выбора приоритетного направления использования;

– проблема вовлечения в сельскохозяйственный оборот освоенных неиспользуемых земельных участков должна решаться через интенсификацию использования таких земель в общей системе технологических процессов (севообороты, сенокосообороты, пастбищеобороты);

– освоение и интенсификация использования вовлекаемых в сельскохозяйственный оборот земель должны быть направлены на эффективное использование всех, имеющихся у собственника (арендатора), земель с целью получения необходимой прибыли с учетом требований поддержания и улучшение естественного плодородия.

Список использованной литературы

1. Валиев Д.С., Желонкина Е.Э., Гулина А.В. Анализ и пути решения вопроса сохранения земель сельскохозяйственного назначения //Московский экономический журнал. 2016. № 3. С. 7

2. Хабарова И.А. Механизм формирования использования земель в Российской Федерации.// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, №6, 2017, с.18-22.

3. Валиев Д.С., Гордеева А.В., Пыталь О.С. Земли сельскохозяйственного назначения с отрицательной стоимостью//Актуальные проблемы и перспективы развития экономики: российский и зарубежный опыт. 2016. №4. С. 15-23.

4. Непоклонов В.Б., Хабарова И. А., Хабаров Д. А., Киойбаш В.А., Абдугапирова И.Ф. Повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения.// МСХЖ. 2018. №2. С. 12-14.

Территориальное планирование и зонирование территории

Territorial planning and zoning of the territory

УДК 332.145

Галеева Елена Рашидовна,

магистрант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Galeeva E.R.,

galeevaelena.wells@yandex.ru

Аннотация. Совершенствование практики территориального планирования в настоящее время приобретает все более значимый характер, поскольку оно напрямую связано с пространственной организацией социальных и экономических ресурсов и во многом определяет успешность развития регионов. Зонирование территории является одним из главных результатов разработки схем территориального планирования и, по сути, инструментом регулирования территориального развития района, определяющим состав функциональных зон, их границы и режимы использования. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных однородных природных атрибутов и характера хозяйственного использования. Функциональное назначение территории определяет преимущественный вид деятельности для выделенных ареалов. Основываясь на данном факте, можно сказать, что зонирование территорий является одним из основных способов определения правовых и функциональных режимов использования земельных участков. Предлагаемая статья посвящена рассмотрению содержания территориального зонирования.

Summary. Improvement of practice of territorial planning gains now more and more significant character as it is directly connected with the spatial organization of social and economic resources and in many respects defines success of development of regions. Zoning of the territory is one of the main results of development of schemes of territorial planning and, in fact, the instrument of regulation of territorial development of the area defining structure of functional zones, their borders and the modes of use. Borders of functional zones are established on the basis of the revealed uniform natural attributes and the nature of economic use. The functional purpose of the territory defines a primary type of activity for the allocated areas. Based on this fact, one may say, that zoning of territories is one of the main ways of definition of the legal and functional

regimes of use of the land plots. The offered article is devoted to consideration of content of territorial zoning.

Ключевые слова: градостроительное зонирование, зонирование территорий, территориальное планирование, функциональные зоны.

Key words: town-planning zoning, zoning of territories, territorial planning, functional zones.

Территориальная организация страны в целом, отдельных регионов и населенных мест формирует структуру отраслей национального хозяйства, возможность формирования внутреннего валового продукта (ВВП) и определяет значимость Российской Федерации в мировой экономике. Пространственное планирование одновременно является основой государственного обеспечения конституционных прав граждан России на безопасное и здоровое проживание на территории Российской Федерации, защиту имущественных прав и улучшения экономического положения населения.

Разработка стратегий по развитию районов уже получила широкое распространение. На сегодняшний день почти все районы в каком-либо виде имеют свои программы. Но вопрос о необходимости разработки схем территориально планирования все еще остается открытым, он вызывает не мало споров у специалистов, хотя уже давно признан тот факт, что полноценное управление развитием района или какого-либо другого административно территориального образования должно осуществляться на основе программы социально экономического развития района или какого-либо другого административно территориального образования, составляемой на основе территориального планирования.

Градостроительным кодексом Российской Федерации было введено понятие «территориальное планирование» в качестве начальной фазы градостроительной деятельности, оно же является аналогом «пространственного планирования» применяемого во всем мире для создания правового пространства в сочетании с устоявшимися национальными территориальными нормами и системами устойчивого и эффективного природопользования, размещения и развития отраслей в экономики, сети населенных пунктов, инженерно-транспортной инфраструктуры территории.

Таким образом, территориально планирование вступает в качестве инструмента эффективного и устойчивого социально экономического развития страны на основе поэтапного трансформирования пространственной организации территории. Пространственное несоответствие государства требованиям рыночной экономики стало, чуть ли не основной причиной системного кризиса в момент переходного периода 90-х годов. Территориальное планирование выступает и как важнейшая функция

государственного управления на федеральном и региональном уровнях и является приоритетной стратегической задачей местного самоуправления [5].

При территориальном планировании решаются следующие задачи:

– определение природно-ресурсного, историко-культурного, демографического, производственно-экономического потенциала района, области и т.п.;

– определение основных путей развития экономики, хозяйственной деятельности и сферы услуг, предоставляемых в районе, области;

– установление направлений развития района в части развития его инфраструктуры и совершенствования системы расселения;

– подготовка решений по сохранению и рациональному использованию объектов культурно-исторического наследия;

– разработка мер по прогнозированию и предотвращению чрезвычайных ситуаций.

В итоге всех работ формируются конкретные предложения по развитию функционально-планировочной структуры района ее модификации и совершенствованию.

Основным документом территориального планирования является схема территориального планирования соответствующего административного уровня. На федеральном уровне составляют схемы территориального планирования Российской Федерации на различных территориях федерального значения; на уровне субъектов Российской Федерации разрабатывают схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, на муниципальном уровне — схемы территориального планирования муниципальных районов.

Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации» от 23.03.08 г. № 178 установлен порядок подготовки документов территориального планирования Российской Федерации, согласно которому в отдельных министерствах и ведомствах предоставляют соответствующую информацию в единую Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Основанием для подготовки схем территориального планирования служит постановление высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации [2]. Порядок разработки и реализации схем территориального планирования устанавливается в соответствии со ст. 16 Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Положением о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации».

Источниками информации при создании схем являются:

– стратегические программы, которые включают в себя комплексные и целевые программы в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации;
– любые документы государственной значимости в сфере социального, экономического, природного развития, состояния и использования природной среды и т.п.;
– статистические данные по численности населения, демографическому состоянию сети населенных пунктов и т.п.;
– муниципальные статистические данные;
– кадастровый план территории;
– различные тематические карты.

Основой разработки схемы является концепция развития данного субъекта Российской Федерации. Основными данными, отраженными в концепции, являются результаты оценки состояния и современного использования ресурсов, дальнейшего перспективного направления и ограничения в их использовании. Сначала разрабатывается пространственная модель организации района, в которой устанавливаются зоны интенсивного, экстенсивного и ограниченного роста экологической нагрузки на развивающуюся территорию.

Зоны интенсивного развития располагаются на наиболее перспективных территориях, которые характеризуются выраженными благоприятными условиями для процессов развития.

В настоящее время механизм подготовки схем территориального планирования имеет три этапа:
– составление объектов регионального значения с их характеристиками;
– обоснование планируемого размещения объектов регионального значения;
– общая оценка влияния, планируемого размещения объектов на комплексное развитие территории и сбалансированного учета экономических, социальных, экологических факторов, влияющих на развитие территории [3].

При формировании схемы территориального планирования ключевые цели и основные приоритеты социально-экономического улучшения региона сравниваются и согласовываются с разработанной моделью территориального совершенствования региона, представленной в виде важнейших зон использования территории.

При составлении картосхем территориального планирования субъектов Российской Федерации используют имевшийся реже в СССР опыт районных планировок автономных республик, краев, областей. За рубежом подобный опыт возник ещё в 20-х годах прошлого века. Он имел место в Англии, США, Германии, Франции [5].

Градостроительное зонирование – это деление (разбивка) территории муниципальных образований (в том числе и поселений) на части, в которых определяются территориальные зоны с установлением видов их градостроительного использования и необходимых ограничений (карта градостроительного зонирования муниципального образования) [6].

При подробном рассмотрении карты градостроительного зонирования можно увидеть, что на ней в обязательном порядке отмечают: границы территориальных зон (стоит отметить, что сейчас нет проблемы с раздробленностью земельных участков по зонам, поскольку сейчас не допускается образование земельного участка из нескольких находящихся в разных зонах земельных участков); границы зон, имеющих особые условия использования земель на данной территории; зоны, образованные объектами культурного наследия.

Зоны муниципальных образований могут быть следующих видов: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерно-транспортной инфраструктуры, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемой территории, специального назначения, отнесенные к военным объектам и иные.

На сегодняшний день установлен следующий состав зон, отнесенных к сельскохозяйственным:

– зоны сельскохозяйственных угодий. Такие зоны включают в себя пастбища, пашни, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, залежи, и т.п.

– зоны, земли которых заняты объектами сельскохозяйственного назначения. К ним относятся земли, занятые сельскохозяйственными объектами и земли, предназначенные для ведения подсобного хозяйства, дачного хозяйства, расширения объектов сельскохозяйственного значения [6].

Территориальное планирование осуществляется комплексно и включает в себя установления направлений развития инженерной, социальной и экономической инфраструктуры. Это необходимо для того, чтобы максимально учесть интересы граждан, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации, Российской федерации [4]. Городские поселения в отличие от сельских забирают на себя большую часть населения района и края. Её решение рассматривалось в монографии А.Г. Осипова «Управление территорией: актуальные проблемы», в которой отмечается негативная динамика развития сельских поселений и предлагаются некоторые меры о противодействии развития негативных процессов в сердце расселения.

Рассмотрев некоторые, отмеченные в разделе, подходы к территориальному планированию следует сказать, что основная суть планирования заключается, в решении двух основных проблем:

– оптимальное управление земельными ресурсами территории;

– совершенствование этих систем расселения в административных районах и субъектах Российской Федерации.

В заключении можно сказать, что территориальное планирование регулируется совместной деятельностью органов управления Российской федерации, субъектов Российской Федерации и имущественных образований.

Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Основы менеджмента. Чернышев М. А., Коротков Э. М., Солдатова И. Ю., проф. И. Ю. Солдатовой., Чернышева М. А., Под ред. проф. И. Ю. Солдатовой., Солдатовой И., Чернышев М.А. — ред.-сост., Изд.: ИТК «Дашков и К», НАУКА/ИНТЕРПЕРИОДИКА МАИК, Наука-Пресс 2006 г. Лысых Д.В. Взаимосвязь зонирования и расселения территории [Текст]: Научная электронная библиотека «Киберленинка» / Лысых Д.В. – 2012.

4. Анопченко Т.Ю., Максимов В.А., Мошкин И.В.Составление индивидуального электронного портфолио в соответствии с кредитно-модульной системой обучения [Текст, таблицы] / Южный федеральный университет. — Ростов н/Д. Изд-во АкадемЛит, 2011. 160 с.

5. http://www.portal-u.ru/territorialnoe-planirovanie-kak-instrument-modernizatsii-prostranstvennoj-organizatsii-ekonomiki — официальный сайт экономического информационного портала «Портал-У» (дата обращения 11.03.2019 г.).

6. Мурашева А.А., Вдовенко А.В., Лепехин П.П. Управление прибрежными территориями/А.А. Мурашева А.В. Вдовенко, П.П. Лепехин//Аграрная наука. М.: 2012, № 4. стр.7-9.

7. Управление недвижимостью. Том 1 Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с.

8. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

9. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

10. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

11. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

12. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

13. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

14. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

15. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

16. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

17. Иванова Н. А., Повышение эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений (на примере Московской области): автореферат дис. на соиск. уч. степ. кандидата экономических наук. — Москва, 2013. — 23 с.

Актуальные проблемы в сфере управления недвижимостью в современных экономических условиях

Actual problems in real astate management in the modern environment

УДК 338.27

Григорашенко Анастасия Витальевна,

студентка кафедры экономики недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Grigirashenko A.V.,

Joean@mail.ru

Аннотация. В статье кратко рассмотрены особенности управления недвижимостью как самостоятельной профессиональной деятельности, проанализированы проблемы, дан ряд рекомендаций.

Summary. The article briefly describes the features of real estate management as an independent professional activity, analyzes the problems, and gives a number of recommendations.

Ключевые слова: недвижимость, управление, актуальные проблемы.

Key words: real estate, management, actual problems.

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) [1].

Управление недвижимостью является важнейшей темой дискуссий на уровне государственной и муниципальной власти, в научном и бизнес-сообществе. Это внимание связано со значительным ростом объемов недвижимости как объекта собственности, вовлечения ее в государственный оборот, привлечением инвестиций из бюджета и различных частных фондов.

Таким образом, сейчас наиболее актуальным вопросом является не просто управление, а именно о эффективное управление недвижимостью. Оно включает в себя получение субъектами рынка наибольшей выгоды от использования объектов недвижимости [2].

Для того, чтобы выделить основные проблемы управления недвижимостью в современной среде, необходимо обратиться к истории и понять, к чему мы пришли на сегодняшний день.

В конце 1980-х – начале 1990-х был принят ряд законов: «О земле», «О кооперации», «О собственности». Далее осуществлялись программы приватизации жилья, муниципальных и государственных предприятий, открылись возможности для проведения коммерческих операций, таких как купля-продажа жилой недвижимости. Это, соответственно, привело к формированию рынка недвижимости. Этот рынок является неотъемлемой частью и сектором рыночной экономики. Происходящие в то время события: резкая дифференциация доходов населения, высокий уровень инфляции, отсутствие необходимой нормативно-правовой базы рыночных преобразований не могли не отразится на становлении отношении в сфере рынка недвижимости. Учитывая данные факторы можно выделить следующие характерные особенности становления рынка недвижимости в этот период:

– недостаточная нормативно-правовая база для совершения коммерческих сделок, не позволяет обеспечить гарантии субъектам сделок с недвижимостью;
– связь с финансовым рынком практически отсутствует;
– вовлечение в оборот новых объектов недвижимости ограничено.

Рынок недвижимости, в отличие от других секторов экономики, начал формироваться в самом начале 90-х годов, в то время как, например, рынок производственно-технического и потребительского назначения формировался на рубеже 80-х – начале 90-х годах. Это отставание сыграло ведущую роль в усовершенствовании рынка недвижимости. Доход, полученный на других рынках от финансовых операций, был использован в коммерческих операциях.

Необходимо принять во внимание, что в этот период недвижимость не рассматривалась финансовыми структурами, как источник инвестирования (получения прибыли). В основном из-за того, что инвестирование средств в недвижимость имеет низкую рентабельность в краткосрочном периоде, и является долгосрочным вложением [3].

Таким образом на начальном этапе формирования рынка недвижимости Российской Федерации не существовало понятия эффективного использования объектов недвижимости. Они не рассматривались, как выгодное вложение ни государством, ни частными инвесторами.

Основными проблемами управления недвижимостью в условиях современной среды являются: отсутствие нормативно-правовой базы; противоречивость положений

законодательных и нормативных актов; отсутствие правового статуса, закрепленного в соответствующих законах профессиональных участников рынка недвижимости.

На сегодняшний день ясно видно, что у представительных органов, и у исполнительной власти нет концепции создания единой системы управления недвижимостью. Большинство объектов неиспользуемой недвижимости не может быть использовано из-за несоответствия их функций потребностям рынка. Большинство производственных мощностей необходимо рассматривать не как бизнес-структуру, а как имущественно-земельный комплекс, имеющий реальную стоимость только после вложения инвестиций.

Проблемы также заключаются в многообразии объектов управления, их специфике, невозможности оперативной обработки актуальной информации о состоянии каждого объекта управления, необходимой для принятия своевременных и адекватных управленческих решений.

Состав иерархической структуры субъектов рыночных отношений подразделяется на следующие уровни: макроуровень (федеральный), мезоуровень (областной, муниципальный) и микроуровень (предприниматели).

На федеральном уровне необходимо разработать:

- государственную политику, концепцию управления недвижимостью;
- нормативную базу функционирования рынка доходных домов;
- программы подготовки управляющих недвижимостью (домовладельцев).

Администрация города, эффективно управляя объектами муниципальной недвижимости, должна решать следующие основные проблемы:

- комплексного развития территории;
- удовлетворения социально-экономических потребностей проживающего на ней населения;
- пополнения местного бюджета за счет средств от использования недвижимостью;
- привлечения инвестиций для строительства и реконструкции объектов муниципальной недвижимости [4].

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ. -05.12.1994. — ст. 130

2. Кудрявцева Е.В., Кошкина М.А. Управление недвижимостью в России. Проблемы и решения // Вопросы имущественной политики №10(15), 2002, с. 11 – 15.

3. 3. Дюкова О.М., Пасяда Н.И. Коммерция на рынке недвижимости: учебное пособие / О.М. Дюкова, Н И. Пасяда. — СПб. : Изд-во СПбГУЭФ,2011. — 109 с.. 2011

4. Шундулиди А. И., Малюгин А. Н., Денисенко Б.. ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. // 2006

5. Учебник для академического бакалавриата. Допущено Учебно-методическим советом по образованию в области землеустройства и кадастров Федерального УМО по УГСН «Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия» / под общей редакцией А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна. Москва, 2018. Том 1

6. Управление собственностью, д. э. н., академик РАН Хлыстун В.Н.

7. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

8. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

9. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

10. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

11. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

12. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

13. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

14. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

15. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

16. Управление инновационными проектами, к.т.н., старший научный сотрудник Камов Л. П., старший преподаватель Иванова Н. А.

Особенности и перспективы развития лизинга в России

Features and prospects of development of leasing in Russia

УДК 631.15

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12005

Дедова Ольга Сергеевна,

студентка 3 курса факультета Кадастр недвижимости, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Dedova O.S.,

olga-2012.dedova@yandex.ru

Иванова Наталья Андреевна,

руководитель к.э.н., доц. ФГБОУ «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Аннотация. В статье выявлены преимущества и недостатки лизинга на современном этапе. Также проанализированы показатели рынка лизинга в России. Исследованы объем и темпы прироста нового бизнеса в исследуемой отрасли.

Summary. The article reveals the advantages and disadvantages of leasing at the present stage. The indicators of the leasing market in Russia are also analyzed. The volume and growth rates of new business in the studied industry are investigated.

Ключевые слова: лизинг, лизингодатель, лизингополучатель, лизинговые сделки, лизинговые компании, финансовый лизинг.

Key words: leasing, lessor, lessee, leasing transactions, leasing companies, financial leasing.

Для обеспечения устойчивого развития экономики в России требуется обеспечить увеличение производства и совокупного спроса, а также увеличить инвестиции. В решении этих задач существенную роль может сыграть лизинг. По своей экономической сущности лизинг представляет собой одну из форм кредитования недвижимости [5].

В соответствии с гл. 34 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), финансовая аренда (лизинг) является одной из разновидностей арендных правоотношений. В статье 665 ГК РФ под финансовой арендой понимается следующее: по договору финансовой аренды (договору лизинга) лизингодатель обязуется приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного им продавца и предоставить

лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Лизингодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета лизинга и продавца. Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем [1]. Ряд преимуществ лизинга перед обычной ссудой или покупкой за счет собственных средств:

– лизинговые платежи вносятся из дохода, полученного от использования объекта лизинга;
– кредитование при лизинге по заранее оговоренной ставке;
– лизинговые платежи списываются на производственные затраты;
– 100 % финансирования за счет производственных средств [4].

Но лизинг также имеет и свои недостатки:

– относительно высокая цена лизинга, в условиях неразвитого ранка;
– невозможность осуществления лизинговых операций с незавершенными объектами;
– старение оборудования к моменту перехода его в собственность [3].

Неразвитость вторичных рынков оборудования, отсутствие опыта у инвесторов и лизингополучателей во взаимодействии по лизинговой схеме препятствуют развитию лизингового рынка в России [2]. Можно отметить, что ликвидность лизингового оборудования является ключевым аспектом, определяющим тенденции развития рынка.

С переходом страны на рыночные отношения перед многими предприятиями встала проблема поиска денежных средств для приобретения техники, которая может быть частично решена за счет использования такой формы кредитной деятельности, как финансовый лизинг. Общая стоимость договоров финансового лизинга за период с 2003 по 2017 год приведена в таблице 1 [6].

Таблица 1

Общая стоимость договоров финансового лизинга (млрд руб.)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
общая стоимость договоров финансового лизинга	30.1	69.8	129.7	156.2	385.9	372.1	264.2	458.1	749.5	778.0	893.0	1028.3	502.5	743.5	1140.7
в том числе: зданий (кроме жилых) и сооружений	0.6	1.5	2.9	7.4	10.3	13.7	13.9	11.0	20.6	12.7	10.4	26.9	15.5	7.5	6.0
машин и оборудования	20.0	33.5	43.6	76.2	164.5	153.0	92.5	192.3	189.9	262.4	253.1	257.9	155.5	217.6	7.2
из них: компьютеров и компьютерных сетей	0.8	0.9	1.7	1.9	2.7	1.7	1.5	5.4	1.1	0.9	1.5	7.3	2.3	3.0	6.6
транспортных средств	9.5	34.7	82.8	68.0	207.4	204.7	156.6	254.7	536.3	499.8	627.8	741.4	330.0	517.6	855.9
из них: автомобилей (включая автобусы и троллейбусы)			20.6	47.2	115.1	103.6	36.8	99.9	131.2	178.6	252.8	299.3	211.6	270.7	302.6
судов			0.7	0.6	0.8	0.9	0.1	0.5	12.9	10.7	18.8	10.8	9.9	47.2	50.3
железнодорожных транспортных средств			6.9	9.8	19.0	26.0	41.5	129.3	327.8	293.4	220.5	348.9	49.0	150.3	229.2
аппаратов летательных воздушных судов			42.3	4.9	63.9	45.3	75.9	21.5	54.2	16.7	133.9	75.0	32.5	38.3	123.5
рабочего, продуктивного и племенного стада		0.1	0.4	4.6	3.6	0.7	1.2	0.1	2.7	3.1	1.7	2.1	1.5	0.7	1.7

Проанализировав данные таблицы, можно сделать некоторые выводы:

– в 2015 году показатели рынка лизинга сократились, ухудшилось финансовое состояние лизинговых компаний;

– за период с 2016 г. и по сегодняшний день объем новых договоров финансового лизинга вырос на 42%;

– структура лизингового рынка по его предметам показывает, что наибольшую долю от общей стоимости договоров финансового лизинга составляет лизинг автомобильного транспорта, далее расположился сегмент – железнодорожной техники. Строкой ниже расположились такие секторы, как воздушные суда, морские и речные суда и т.д.;

– главное содействие росту лизингового рынка оказала сфера автомобильного лизинга.

Проанализировав современный рынок недвижимости, можно утверждать, что лизинг в России продолжает развиваться. Инфраструктура лизингового рынка пока еще не в полной

мере сформирована, тем самым являясь одним из негативных факторов, влияющих на устойчивое положение лизинга в экономике страны.

Также недостаточен уровень развития вторичных рынков оборудования и техники, не хватает опыта во взаимодействии участников лизинговой сделки. Несмотря на относительно короткую историю развития российского рынка лизинга, можно сделать вывод о наличии цикличности в его развитии.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30ноября 1994 года N51-ФЗ/ [Электронный ресурс]. Доступ из справ. — правовой системы «Консультант плюс».
2. Варламов, А.А. Система государственного и муниципального управления: учебник. — М.: ГУЗ,2014. – 451 с.
3. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Клюшин П.В., Емельянова Т.А., Ломакин Г.В., Лепехин П.А., Столяров В.М., Камов Л.П., Савинова С.В., Мусаев М.Р., Магомедова А.А., Мусаева З.М. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата. Допущено Учебно-методическим советом по образованию в области землеустройства и кадастров Федерального УМО по УГСН «Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия» / под общей редакцией А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна. Москва, 2018. Том 1.
4. Аналитический отчет российской ассоциации лизинговых компаний «РОСЛИЗИНГ» / [Электронный ресурс].
5. Электронный научный журнал «Вектор экономики» №12 2018г./ [Электронный ресурс].
6. Данные Российской ассоциации лизинговых компаний / [Электронный ресурс]rosleasing.ru.
7. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. и др. Методологические основы развития рынка недвижимости/Под ред. А.А. Мурашевой. — М.: ГУЗ, 2017 -368с.
8. Управление недвижимостью. Том 1 Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с.

Некоторые проблемы при распоряжении недвижимым имуществом, находящимся в собственности г. Москвы, а также возможные пути их решения

Some problems of the real estate distributing, which is a part of the property of Moscow, and ways of their solution

УДК 332.7

Дуденков Егор Дмитриевич,

магистрант кафедры экономики недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Dudenkov E.D.,

vetralet75@gmail.com

Аннотация. В предлагаемых тезисах кратко рассмотрены проблемы оборота объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности на территории города Москвы. Проанализированы основные нормативно-правовые акты, дан ряд рекомендаций.

Summary. The proposed abstracts briefly discussed the problems of turnover of real estate objects that are federal property in the territory of the city of Moscow. The main regulatory legal acts are analyzed, a number of recommendations are given.

Ключевые слова: недвижимость, проблемы оборота недвижимости.

Key words: real estate, real estate turnover problems.

Конец двадцатого столетия ознаменован для Российской Федерации целым рядом крупнейших событий, приведших к тому, что в нашей стране было конституционально признано несколько форм собственности: федеральная, муниципальная и частная, чего не было в советское время, когда вся собственность принадлежала государству.

Однако такое разграничение форм собственности повлекло за собой появление новых проблем в сфере управления недвижимым имуществом. Постепенно, с течением времени многие из них были решены или при разрешении некоторых вопросов вытекали новые.

В рамках настоящей статьи предлагается рассмотреть недвижимое имущество, находящиеся в собственности города Москвы и представленное как муниципальной, так и федеральной собственностью.

На сегодняшний день столица нашей родины является крупнейшим финансовым центром в общероссийском масштабе, а рынок недвижимости играет существенную роль

экономике, так как объекты недвижимости, в частности земля, служат пространственным базисом для всей жизнедеятельности человека.

Согласно главе 4 Устава города Москвы собственность на территории города находится в совместном управлении Российской Федерации и города Москвы соответственно (федеральная и муниципальная). Отнесение государственного имущества к собственности города осуществляется на основании договора между Российской Федерацией и Москвой, и в соответствии с федеральным законодательством.

Как всем известно, согласно статье 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относят земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть перемещение объектов, расположенных на участке невозможно без нанесения им несоразмерного ущерба [1].

По нашему мнению, необходимо сделать акцент не только на объектах недвижимости, но и на проблемах, возникающих при обороте недвижимости, находящейся в собственности города Москвы.

Москва располагает немалой площадью – 2561,5 км^2, треть от которой сосредоточена в пределах МКАД, включающей множество объектов надвижимости, включая и саму землю. Распоряжение данными объектами можно выделить в двух основных направлениях:

– приватизация городских муниципальных объектов недвижимости;

– вовлечение в хозяйственный оборот, путем передачи на праве оперативного управления/хозяйственного ведения государственным/ казенным учреждениям.

Одним из характерных отличий приватизации муниципального имущества от федерального является «масштаб» объектов, иначе говоря, на федеральном уровне рассматриваются имущественные комплексы, например, заводы или крупные предприятия, а на муниципальном относительно небольшие объекты как жилого, так и нежилого назначения. К примеру, каждый день на торгах муниципального уровня рассматривается несколько объектов недвижимого имущества как жилого, так и нежилого фонда. Приватизация крупных объектов, таких как заводы, предприятия, находящиеся в федеральной собственности, происходит несколько иначе и в других масштабах, преимущественно рассчитана на долгосрочную перспективу, например, распоряжение от 8 февраля 2017 г.

N 227-р Правительства Российской Федерации, на основании которого утверждена программа приватизации федерального имущества и основные направления приватизации на 2017-2019 годы.

Механизм приватизации в большей степени опирается на проведение аукционов и торгов, в которых определяется начальная цена, причем относительно невысокая, и задается шаг, затем проводятся аукцион, и определяется победитель.

При приватизации государственного имущества выделим несколько проблем:

- устаревшие нормы законодательства;
- земельные участки, требующие оформление прав (на что тоже необходимы средства).

Сегодня до сих пор действует Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации (утверждена Постановлением Правительства РФ от 09.09.1999 № 1024 в редакции Постановления Правительства РФ от 29.11.2000 № 903) без каких-либо поправок и изменений [2]. С учетом развития рынка недвижимости, требуют развития и поправок законодательные нормы.

Подойдем к общей проблеме реализации объектов недвижимости указанными ранее способами – проблема разграничения объектов, находящихся в федеральной собственности с объектами, включенными в муниципальную собственность города [3].

В начале 2000-х гг. на территории Российской Федерации проходил процесс передачи объектов государственной собственности органам муниципальной власти. Данный процесс периодически приостанавливался из-за возникающих споров между передающей и принимающей сторонами по следующим причинам:

- задержка при передаче/приеме объектов недвижимого имущества;
- отказ от объектов по причине их неудовлетворительного состояния.

Споры при задержке в приеме имущества носили кратковременный характер и вполне разрешались по ходу проведения передачи объектов недвижимого имущества.

В отношении объектов недвижимого имущества, находившихся в неудовлетворительном состоянии, органами местного самоуправления в итоге принималось решение о приеме. Учитывая это, не каждое заинтересованное лицо готово понести дополнительные траты на ремонт объектов.

В рамках данной статьи рассмотреть все проблемы вовлечения объектов недвижимости в оборот не удастся, приведены только самые явные из них. По нашему мнению, для разрешения данных вопросов необходимо дополнить и обновить законодательную базу проведения приватизации, а также выделить финансирование из федерального бюджета на приведение объектов недвижимости в удовлетворительное состояние и оформление прав на земельные участки.

Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Законы. «Устав города Москвы». Закон города Москвы от 28.06.1995 (в редакции от 20.09.2017) [Электронный ресурс]: // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Российская Федерация. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 08.02.2017 N 227-р (ред. от 31.12.2018) «Об утверждении прогнозного плана приватизации федерального имущества и основных направлений приватизации федерального имущества на 2017-2019 годы» [Электронный ресурс]: // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 09.09.1999 N 1024 (ред. от 29.11.2000) «О Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. http://www.economica-upravlenie.ru/content/view/415/206 — сайт экономического портала «Экономика и управление».

6. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

7. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

8. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

9. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

10. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

11. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

12. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

13. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

14. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

Проблемы рационального использования и охраны земельных ресурсов в Московской области

Problems of rational use and protection of land resources in the Moscow region

УДК 332.37

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12006

Елманов Александр Константинович,

аспирант ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Мурашева Алла Андреевна,

руководитель д.э.н., проф. ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Elmanov A. K.,

constanta3000@yandex.ru

Аннотация. В статье отмечается важность рационального управления и охраны земельных ресурсов Московской области в условиях урбанизации и увеличения антропогенной нагрузки на ландшафт. Рассматриваются некоторые проблемы, вызванные неэффективным управлением и охраной земельных ресурсов в процессе осуществления земельной реформы. Формулируются предложения по укреплению механизмов управления земельными ресурсами для обеспечения их охраны. Особенное внимание уделено законодательной защите земель лесного фонда Московской области.

Summary. The article notes the importance of rational management and protection of land resources of the Moscow region in terms of urbanization and increasing anthropogenic pressure on the landscape. Some issues related to the inefficient management and protection of land resources arising in the process of land reform are considered. Proposals are made to strengthen land administration mechanisms to ensure their protection. Special attention is paid to the legislative protection of forest lands in the Moscow region.

Ключевые слова: охрана земельных ресурсов, категории земель, сокращение площади лесов, пересечение с землями лесного фонда.

Key words: protection of land resources, land category, the reduction in forest area, the intersection of forest lands.

Инструментом организации рационального использования и охраны земельных ресурсов является землеустройство. Роль землеустройства существенно возросла с началом земельной реформы, проводимой в России с 1990 г. и инициировавшей процессы перераспределения земель, реорганизации и переустройства сельскохозяйственных предприятий, разграничения сфер землевладения и землепользования [4].

В 1991-1993 гг. проводилась массовая приватизация земель сельскохозяйственного назначения, реорганизация колхозов и совхозов. В 2001-2002 гг. в России был принят ряд нормативных актов, регулирующих правоотношения в данной сфере. К числу основных документов относят ЗК РФ и федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Эти документы устанавливали частную собственность на землю. Земельная реформа в России позволила развиваться крестьянским (фермерским) хозяйствам, был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы земельных отношений, введена плата за землю.

Важными целями земельной реформы являются: упорядочение отношений государственной и муниципальной собственности на землю; укрепление законодательных гарантий частной собственности на землю; создание механизмов регистрации прав на землю в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество; совершенствование земельного кадастра; государственный контроль за оборотом земель сельскохозяйственного назначения.

В процессе землепользования возникают проблемы, связанные с неэффективным управлением, использованием и охраной земельных ресурсов. Они могут приводить к таким негативным последствиям как:

- земельные споры, вызванные утратой границ земельных участков;
- самовольный захват земель;
- незаконное изъятие или предоставление земель;
- проблемы при оформлении земельных участков в собственность [5].

В данной статье предлагается рассмотреть некоторые из этих проблем на примере земель лесного фонда Московской области. Московская область занимает территорию более 40 тысяч квадратных километров. Это — один из самых крупных по уровню урбанизации и численности населения регионов страны.

Рост населения, строительство жилых домов, появление новых производственных предприятий, заметное увеличение дорожной сети. Эти факторы ведут к сокращению площади земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения, а также – к

более интенсивному движению автотранспорта, росту количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, росту антропогенного давления на ландшафт [6].

В этих условиях следует обратить внимание на процесс фактического сокращения площади лесного фонда Московской области в результате передачи ряда участков, относящихся к лесному фонду, гражданам для садоводства, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

Здесь следует учесть, что все леса Московской области относятся к категории защитных лесов и выполняют рекреационную функцию. Особенную рекреационную ценность представляют леса, находящиеся рядом с населенными пунктами. В этом случае защитные леса представляют собой территорию, для отдыха населения, препятствуют загрязнению атмосферного воздуха, снижают уровень шумового воздействия. Однако, правовое обеспечение использования и охраны защитных лесов не является соответствующим их экологической ценности.

Для изучения проблемы был исследован картографический материал и проанализирована законодательная база в области использования и охраны земельных ресурсов.

Процесс передачи земель лесного фонда начался в девяностые годы. Тогда закон разрешил включать в границы населенных пунктов земли лесного фонда в качестве рекреационных и защитных зон. Право собственности при этом не менялось. Когда в середине 2000-х органы местного самоуправления обязали сделать документы территориального планирования, некоторые из них включили государственные леса в земли поселений, проигнорировав при этом обязанность согласования своих действий с Комитетом лесного хозяйства Московской области. Присвоенную таким образом землю расчищали, делили на участки и продавали гражданам для дачного хозяйства (табл. 1).

География проблемы указывает на то, что это не единичные случаи, а система, в которой важную роль играли органы местного самоуправления.

Таблица 1

Самовольно занятые лесные участки [7]

Категория участков лесного фонда	Количество	Площадь, га
Самовольно занятые лесные участки (освобождены)	637	241,33
Самовольно занятые лесные участки (остаются занятыми)	657	784,32
Итого	1294	1025,65

Комитет лесного хозяйства Московской области проводит планомерную работу по возвращению самовольно занятых участков в лесной фонд. Анализ проводимой работы показывает, что в результате удается вернуть около половины участков. Однако, как видно на диаграмме (рис. 1), наиболее успешной эта работа является в отношении участков небольшой площади.

Рис. 1. Эффективность мероприятий по освобождению самовольно занятых лесных участков

В результате многолетнего игнорирования требований лесного законодательства в ряде районов Московской области сложилась система управления и распределения земельных ресурсов, которая являлась не только

нерациональной, но контрпродуктивной.

Теме рационального использования земельных ресурсов уделяют большое внимание международные организации, включая в понятие земли и природные ресурсы: почву, полезные ископаемые, воду и биоту Земли. Экосистемы, образованные из этих компонентов, поддерживают продуктивные возможности окружающей среды [2].

Особенную остроту вопрос рационального использования земельных ресурсов приобретает в условиях активизации экономической деятельности и роста потребностей населения. Инструментом для повышения эффективности использования земли и ее природных ресурсов является комплексное территориально-пространственное планирование и управление, а также планирование землепользования.

Принципы территориально-пространственного планирования помогают найти наиболее эффективные способы управления земельными ресурсами и обеспечить сочетание социально-экономического развития и охраны окружающей среды [2]. Рассмотрим некоторые из них.

– при развитии территорий, возможно появление коррупционных схем, так как вид разрешенного использования заметно влияет на стоимость участка. Поэтому при принятии решений необходимо обеспечить контроль, гарантирующий объективность принятия решений.

– наделяя полномочиями муниципалитеты, следует определить вопросы, которые необходимо отнести к компетенции региональных властей для учета интересов региона [3].

В 2017 году для разрешения проблемы пересечений с землями лесного фонда был принят Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель», получивший неофициальное название «лесной амнистии». Он установил приоритет государственного кадастра недвижимости над государственным лесным реестром (ГЛР) в спорных случаях [1]. Это означает, что если по данным ЕГРН участок не относится к землям лесов, то даже при пересечении его границ с землями лесного фонда данные лесного реестра не будут приниматься во внимание. Таким образом, закон открыл возможность для вывода некоторых участков из состава земель лесного фонда (рис. 2) и присвоение им новой категории (например, земли населенных пунктов).

Данное исследование показало, что с принятием закона № 280-ФЗ лесной фонд окончательно теряет значительную часть своей территории. Этот факт говорит о том, что правовая защита природных ресурсов находится на крайне низком уровне. Кроме того, сокращение площади лесных земель ведет к снижению уровня экологической безопасности в Московском регионе, который нельзя назвать экологически благополучным.

И, наконец, существует опасение, что применение закона на практике может повлечь необоснованное исключение лесных участков из земель лесного фонда под новое строительство.

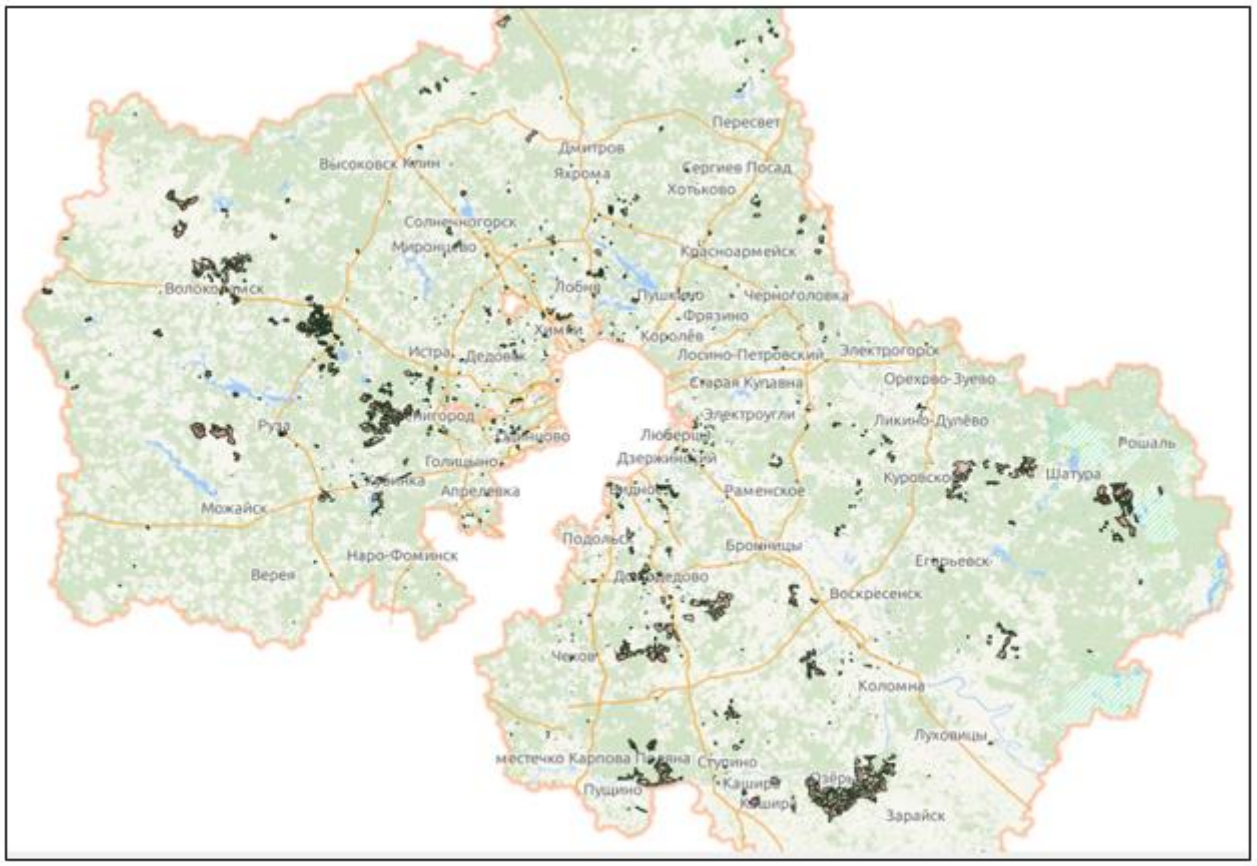

Рис. 2. Участки, подпадающие под действие закона № 280-ФЗ [8]

Основными возможностями улучшения ситуации на землях лесного фонда Московской области могут быть следующие:

1. Провести в ближайшее время установление границ лесничеств, расположенных на землях лесного фонда там, где они отсутствуют, в первую очередь, находящихся поблизости от населенных пунктов и внести данные об этих границах в ЕГРН.

2. Компенсировать высадку зеленых насаждений взамен утраченных за счет владельцев участков, выводимых из состава лесного фонда.

3. Рассматривать лишь те участки, которые были получены до августа 2008 года, когда в действие вступил новый Лесной кодекс, запретивший дачным и садовым товариществам получать территорию на землях лесного фонда.

4. Применять имеющиеся правовые механизмы для решения подобных проблем. Для территорий, где обнаружены расхождения данных в реестрах это – комплексные кадастровые работы.

В целом, для укрепления системы управления земельными ресурсами, необходимо:

– укрепление информационных систем, содержащих данные о границах земельных участков, усиление координации между ведомственными реестрами данных о земельных ресурсах;

– усиление полномочий ведомств, занимающихся охраной земельных ресурсов, для более глубокого учета экологических, социальных и экономических вопросов;

– применение более жестких мер при выявлении противоправного освоения территории. Например, снос зданий, построенных без соответствующих разрешений [3].

Список использованной литературы

1. Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ.
2. Материалы конференции ООН по окружающей среде и развитию, Рио-де-Жанейро, 3–14 июня 1992 года.
3. ООН, Территориально-пространственное планирование — Ключевой инструмент развития и эффективного управления с уделением особого внимания странам с переходной экономикой — Нью-Йорк и Женева, 2008.
4. Волков С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Том 1 — Москва «Колос», 2001.
5. Волков, С. Н. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в Российской Федерации / С. Н. Волков, Н. В. Комов, В. Н. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. — 2015. — № 3. — С. 3–7.
6. Информационный выпуск «О состоянии природных ресурсов и окружающей среды московской области в 2017 году». – Красногорск, 2018. – 188 с.
7. Комитет лесного хозяйства Московской области www.klh.mosreg.ru
8. Региональная географическая информационная система,www.rgis.mosreg.ru 9. Совершенствование системы регулирования земельных отношений и организаций земельного рынка в России. Хлыстун В.Н., Семочкин В.Н.//Аграр. Россия.-2004.-N 2.-С. 6-9. Шифр П3252.
9. Иванова, Н.А. К вопросу об определении землеустройства как инструмента управления земельными ресурсами на местном уровне [Текст] //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. № 9. С. 54-57.

Динамика рынка коммерческой недвижимости на примере объектов торговли г. Москвы

The dynamics of the market of the commercial real estate on the example of Moscow floor spaces 2019

УДК 338.27

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12007

Иванова Наталья Андреевна,

к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Григорашенко Анастасия Витальевна,

студент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Иванова Н.А.,

Ivanovaguz@yandex.ru

Григорашенко А.В.,

Joean@mail.ru

Аннотация. В статье кратко рассмотрена динамика и изложены основные тенденции рынка коммерческой недвижимости Москвы за 1-2 кварталы 2019 года. Рассмотрены факторы, влияющие на стоимость коммерческих объектов, а также перспективы развития рынка в ближайшем будущем. Отмечается, что столичный рынок коммерческой недвижимости обладает существенным потенциалом роста и является привлекательным как для отечественных, так и зарубежных инвесторов.

Summary. The article briefly discusses the dynamics and outlines the main trends of the commercial real estate market in Moscow for 1-2 quarters of 2019. The factors affecting the cost of commercial properties, as well as market prospects in the near future, are considered. It is noted that the capital's commercial real estate market has significant growth potential and is attractive for both domestic and foreign investors.

Ключевые слова: рынок, коммерческая недвижимость, торговые площади.

Key words: market, commercial real estate, floor spaces.

По данным Федеральной службы государственной статистики оборот розничной торговли в январе 2019г. составил 2489,3 млрд руб., или101,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2019г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в январе 2018г. — 93,9% и 6,1% соответственно) [1].

Минэкономразвития РФ понизило прогноз роста розничной торговли в России в 2019 году с 2% до 1,7%. Номинальный объем рынка вырастет до 33,4 трлн рублей. В 2018 году оборот розничной торговли в России увеличится на 2,9% — этот прогноз остается прежним. В 2020 году ожидается рост на 2% (ранее — 2,5%) — до 35,3 трлн рублей. В 2024 году оборот розничной торговли может вырасти на 2,8% и достигнуть 45,8 трлн рублей. По данным Росстата, оборот розничной торговли в России по итогам 2017 года вырос на 1,2% по сравнению с 2016 годом и составил 29,8 трлн рублей [2].

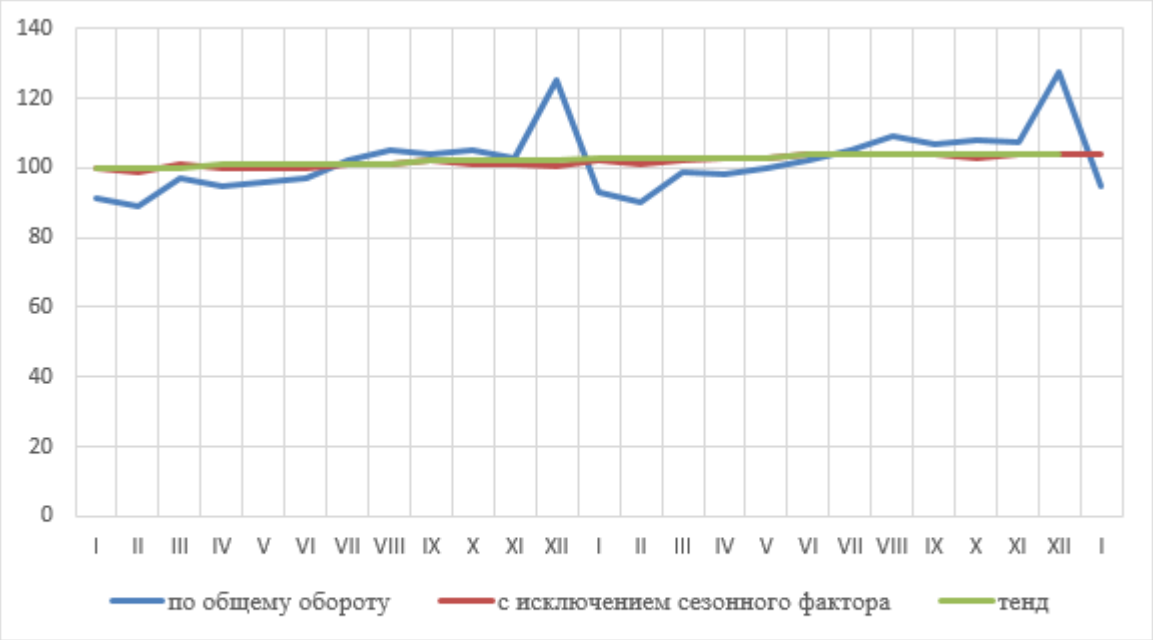

Рис. 1. Динамика оборота розничной торговли за январь 2017 – январь 2019 в % к среднемесячному значению 2016 года

К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.

В период 2005-2008 гг. в России наблюдались позитивные экономические условия для развития розничного рынка: темп роста инфляции постепенно замедлялся, возрастали реальные денежные доходы населения. По данным Росстата, в 2005 году оборот розничной торговли в России вырос на 12,8%, а в первом полугодии 2006 года – на 11,5% Розничная торговля стала одним из основных драйверов роста ВВП, значительно опережая большинство других отраслей экономики. В 2006 году рост розничного продовольственного рынка составил $241 млрд, что на 14% больше, чем в 2005 году. С 2000 года объем розничного рынка увеличился втрое и достиг $110,9 млрд в год. До 2010 года прогнозируется, что его развитие замедлится, однако не опустится ниже уровня 7% в год [3].

Что касается трендов современного рынка недвижимости в секторе торговых и торгово-развлекательных центров по итогам 2018 года стало то, что иностранных брендов пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.

По оценке специалистов, до 2021 года значительного прироста площадей не ожидается. В целом объем ввода новых торговых площадей будет находиться на уровне 300 000 – 400 000 кв. м (рис.2).

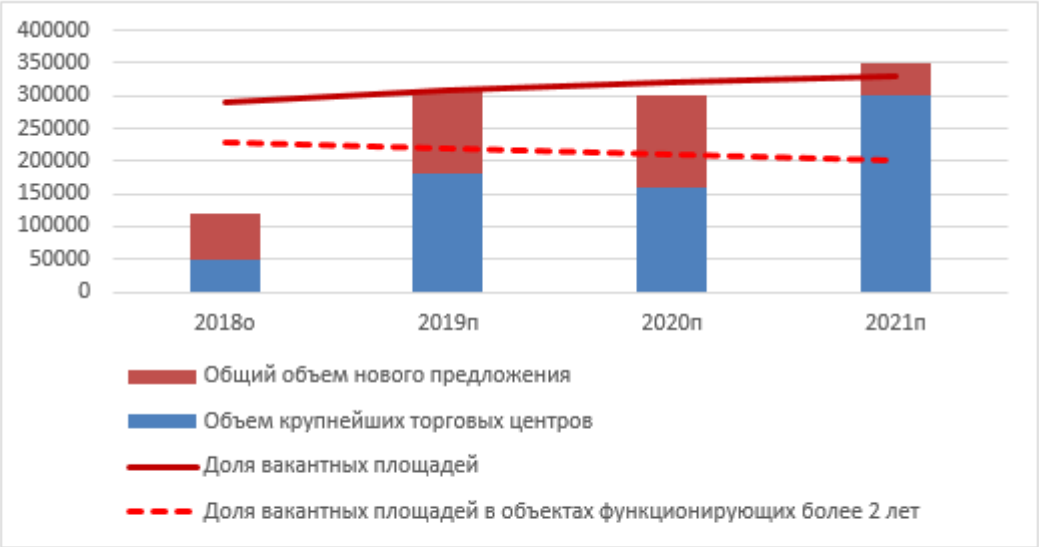

Рис. 2. Прогноз объема ввода торговых площадей и доли вакантных площадей, 2018-2021 годы

Вакансия в крупных и популярных у населения ТЦ, работающих более 2 лет, будет снижаться до 4-5% к 2021 году. Доля свободных площадей в остальном объеме предложения будет колебаться в диапазоне 7-9% (табл. 1).

Таблица 1

Основные показатели рынка торговой недвижимости за 2017 - 2018 год [4]

Основные показатели	2018	2017
Общее предложение действующих объектов: площадь общая/арендопригодная (млн кв. м)	12,3/6,3	11,9/6,2
Введено в эксплуатацию за 2018 год: площадь общая/арендопригодная (млн кв. м)	269/108	565/280
Доля вакантных площадей (%)	7,1 (1,4 п.п. ↓)	8,5 (4,1 п.п. ↓)
Условия аренды в торговых центрах Москвы: торговая галерея (руб./кв. м/год) якорные арендаторы (руб./кв. м/год)	0 – 120 000 0 – 23 000	0 – 55 000 0 – 18 000
Операционные расходы: торговая галерея (руб./кв. м/год) якорные арендаторы (руб./кв. м/год)	6 000 – 10 000 1 500 – 3 000	6 000 – 10 000 1 500 – 3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями (кв. м/1000 жителей))	501,4	498,5

Российский рынок будет пользоваться спросом у международных брендов, но, скорее всего, основной объем брендов придет из Азии.

В целом необходимо отметить, что в условиях столичного региона существует значительный потенциал поддержания рынка коммерческой недвижимости на высоком уровне, обусловленный устойчивым функционированием системы предпринимательства и бизнеса, использованием большого объема имущественных комплексов.

Перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в регионе в силу трансформации требований к коммерческой недвижимости связаны с развитием системы государственного регулирования строительной отрасли. Анализ основных факторов, сдерживающих развитие рынка коммерческой недвижимости, показал, что значительная часть их может быть нивелирована путем косвенного воздействия государства без привлечения значительных финансовых средств.

Список использованной литературы

1. Доклад: Социально-экономическое положение России – 2019 г. // Федеральная служба государственной статистики. – Режим доступа:http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-01-2019.pdf

2. ТАСС: Новости в России и мире: Минэкономразвития ухудшило прогноз роста розничной торговли в РФ на 2019 год – 06.09.2018 г.

3. Сидячев К.Н. Анализ рынка коммерческой недвижимости на примере торговых площадей г Москвы // Транспортное дело москвы – 2009 – С. 148-150.

4. ZDANIE.INFO: Аналитика, обзоры рынка коммерческой недвижимости – 28.12.2018 г. – Режим доступа:https://zdanie.info/2393/2467/news/13004

5. Управление недвижимостью. Том 1 Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с.

6. Хлыстун В.Н., Алакоз В.В. Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2016. — № 11. -С. 38-42.

7. Столяров В.М. Тенденции изменений структуры с/х земель по видам собственности/В.М. Столяров//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2012. -№ 5. -С. 21-26.

Особенности управления объектами культурного наследия

Features of management objects of cultural heritage

УДК 72.035, 72.036, 725.82.04, 72.04.012.8, 747.017.4

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12008

Ильвицкая Светлана Валерьевна,

доктор архитектуры, профессор, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Конев Сергей Владимирович,

главный архитектор, МК РФ ФГБУК «Всероссийский художественный научно-реставрационный центр имени академика И. Э. Грабаря»

Конева Екатерина Юрьевна,

доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Аннотация. В статье рассматривается проблематика управления объектами культурного наследия в качестве объектов недвижимости. Объясняется феномен создания «легенды», как рекламного бренда, ускоряющего продвижение рыночного материала, ярко запоминающегося и создающего иллюзию элитарности продаваемого коммерческого проекта. Рассматриваются факторы, влияющие на реальную коммерческую и статусную привлекательность объекта.

Summary. The article deals with the problems of management of cultural heritage objects as real estate objects. The phenomenon of creating a “legend” as an advertising brand, accelerating the promotion of market material, vividly memorable and creating the illusion of elitism of a commercial project being sold, is explained. The factors affecting the real commercial and status attractiveness of the object are considered.

Ключевые слова: культурное наследие, сохранение, реставрация, приспособление, коммерческая недвижимость, управление недвижимостью.

Key words: cultural heritage, conservation, restoration, adaptation, commercial real estate, real estate management.

Архитектурные памятники — объекты историко-культурного наследия составляют неотъемлемую часть настоящей эксклюзивной легенды — национальной исторической памяти. Они всегда будут вожделенными предметами приобретения при обязательном

условии коммерческой выгоды. Ещё недавно они относились к разряду духовных ценностей, личная доступность к которым определялась высоким общественно-политическим статусом человека. Сегодня же объект историко-культурного значения стал отдельным и самостоятельным сегментом динамично развивающегося в России рынка недвижимости, полноправным участником современного экономического процесса.

Не стоит думать, что архитектурные памятники решено продавать только сегодня. Историческая недвижимость, составляющая региональное и муниципальное имущество, уже давно находится в системе рыночных отношений и на этом уровне проходят процессы их продажи, приобретения, управления и использования ответственными правообладателями, а также привлечёнными управляющими. Имеющийся накопленный опыт даёт возможность прогнозирования развития рынка исторической недвижимости, и определить присущие только ему особенности.

Для оценки объекта-легенды необходимо очертить круг основных параметров, составляющих его реальную коммерческую и статусную привлекательность.

Привлекательность объектов историко-культурного наследия формируют несколько основных факторов. Несомненно, прежде всего, такой первопричиной является *месторасположение исторического объекта как формы стабильного коммерческого успеха*. Структуры власти, за редким исключением, располагаются в центральной исторической части города, который формируется как административный, торговый и культурный центр, а также клубок основных путей пассажиропотока. Спрос на торговые, офисные и гостиничные площадки в таких районах весьма велик. Здесь же высока и плотность застройки объектами, составляющими историко-культурное значение, несущими на законодательном уровне особые условия по их сохранению и строгий надзор за грамотным использованием. Коммерческая стоимость исторической недвижимости в центре города неизмеримо выше объектов, расположенных на периферии. Ценовая позиция исторических зданий возрастает независимо от вкладываемых в них средств на реконструкцию и реставрацию, в то же время этот «золотой квадратометр» подталкивает владельца исторической недвижимости к увеличению существующих полезных площадей.

Следующей причиной может являться *капитализация исторического объекта,* фактор важный для людей, работающих в сфере рынка недвижимости. Покупка памятника архитектуры и земельного участка под ним гарантирует его собственнику достойную процентную ставку доходности, более значительную, чем вложение денег по банковским вкладам или в паевые фонды. Владелец исторической недвижимости, при выборе объекта

собственности, всегда реализует его, причём со значительной прибавкой к первоначальной стоимости, ранее затраченной на покупку этого объекта.

Отдельной строкой следует назвать *фактор формирования высокого статуса собственника с элементом элитарности коммерческого проекта.* Этот пример характерен для размещения представительств больших и успешных компаний. Такая историческая недвижимость должна быть, прежде всего, с ярко выраженной индивидуальностью, с особым стилевым решением или узнаваемым почерком великого архитектора, с богатой историей, несущей в себе эстетическое начало и сознание устойчивого благосостояния. Высоким статусом обладает созданный единый комплекс отреставрированного здания с сохранением едва уловимого исторического духа времени и тактичным внедрением в него новейших инженерных систем. Важным элементом в составлении этого направления является проведение кропотливой работы по формированию антикварного обстановочного комплекса, решённого в едином стилевом и авторском контексте, основанного на известном коллекционном материале.

Нельзя забывать о таком факторе, как *проявление индивидуализма — формы проявления высокого общественного статуса или яркого самосознания* собственника. Это направление привлекательности, связанного с объектом исторической недвижимости, не является явным и целенаправленным способом проведения коммерческой деятельности. Чаще всего это направление используется людьми с высоким художественным вкусом и некоторой артистически-аристократической чертой в характере, выбранным собственником методом самовыражения. Сферой приспособления таких объектов становятся нестандартные формы их дальнейшего использования, как площадки для выставок художественных произведений, проведения театрализованных мероприятий, общественных собраний, салонных услуг и специализированных учебных процессов, требующие финансовой подпитки третьих лиц — меценатов и благотворителей.

К этому фактору следует привнести и желание собственника по созданию семейного родового гнезда. Такое направление, прежде всего, тяготеет к использованию бывших загородных дворянских усадебных комплексов. К сожалению, таких ярких примеров внедрения в историческую систему усадьбы на сегодняшнее время широко не известно. Возрождение усадебного образа жизни, в чистом виде без примеси коммерческого использования, несёт в себе временной перенос уклада внутрисемейных отношений, характерного для временного периода XVII – XIX веков, и формируемого в нашем сознании как феодальное построение общественного строя. Для содержания старинных усадебных комплексов требуется большое количество рабочей и управленческой силы, обеспечение

которых основано на существенных финансовых затратах без малейших признаков полной возвратности затраченного капитала.

И наконец, нельзя отвергать альтруистскую форму привлекательности, а именно *форму благотворительной и миссионерской деятельности.* Создание на основе исторических объектов музейных комплексов, посвящённых великим национальным общественным деятелям, историческим событиям или сохранению национальной самобытности населяющих Россию народностей. Создание таких частных музеев –перспективный путь к проявлению самосознания гражданского общества для обеспечения сохранения и популяризации генетической памяти истории Российского государства.

Историческая недвижимость, как и любой другой объект недвижимости, имеет свою ценовую стоимость, определяемую рядом факторов, а именно: техническим состоянием здания, сферой его современного использования, месторасположением, размером придомового земельного участка, окружающей средовой застройкой и перспективной возможностью дальнейшего коммерческого использования.

Все эти составляющие стоимости, влияющие на образование оценки любого объекта недвижимости, будь то производственное или хозяйственное строение, офисное или жилое здание, инженерное сооружение или объект ландшафта, не определяют его историческое значение. Расчёт исторической стоимости объекта определяется и зачитывается в «плюс» на момент образования и закрепления за зданием фактора исторической «легенды». Такой «легенды», которая есть у гостиницы «Националь», Елисеевского магазина, дома Рябушинского, усадьбы Кусково и ресторана «Прага».

Сегодня, покупая любой объект исторической недвижимости, затрачиваемый объём финансовых средств не превышает тех параметров объёма, на который можно рассчитывать при покупке современного здания. Внеся определённые усилия и знания в ремонт и воссоздание духа истории, создав широкое информационное поле истории здания, хозяин формирует стоимость «легенды», которая создаёт дополнительную оценочную стоимость исторической недвижимости, как предмета антикварного искусства. Необходимо заметить, что такое положение на рынке недвижимости существует только сегодня.

Только сегодня можно купить многие скрытые объекты исторической недвижимости просто по остаточной стоимости. Умение разглядеть в обыкновенном здании зерно «легенды» и провести работу по огранке исторической драгоценности – условие для сильного и разумного предпринимателя. В свою очередь, поднявшая общую оценочную стоимость «легенда» позволит собственнику профессионально и наиболее эффективно для себя определить высокий уровень коммерческого использования такого здания.

Таким образом, историческая недвижимость составляет эффективную и прибыльную область предпринимательской деятельности. Объёмы денежных средств, задействованных в сфере сохранения и использования объектов историко-культурного и природного значения, совместно с развитием туристической индустрии в других странах, порой составляют треть их годового бюджета. Участие бизнеса в развитии этого нового направления предпринимательской деятельности позволит заработать достаточно крупный капитал и получить легитимный статус человека, заботящегося о сохранении национального достояния России.

Список использованной литературы

1. Рипкема Д. Экономика исторического наследия. Билдинг Медиа Групп, 2006.
2. Конева Е. Ю. Приспособление объектов культурного наследия к современному использованию. Сохранение исторического наследия в Италии и России. Firenze, NardiniEditore, 2015, С. 265-274
3. Конев С. В. Сколько стоит легенда?//Magazine Историческая недвижимость. 2007.№ 1. С.18–23.
4. Москва, которая есть. Примеры научной реставрации, М.: Департамент культурного наследия города Москвы, 2017.
5. Ильвицкая С.В., Даниленко И.А., Охлябинин С.Д. Глоссарий архитектурно-строительных терминов и научных дефиниций в области истории архитектуры и реставрации памятников архитектуры. – М., ГУЗ, 2015.
6. Конев С. В. Мораторий отменен//Magazine Историческая недвижимость. 2008.№ 2. С.4–5.

Комплекс предложений по совершенствованию управления финансовыми ресурсами муниципального района

A set of proposals for improving the management of financial resources municipal district

УДК 631.334

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12009

Камов Леонид Петрович,

кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Иванова Наталья Андреевна,

кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Ivanova N.A.,

ivanovaguz@yandex.ru

Kamov L.P.,

lkamov@yandex.ru

Аннотация. В статье представлен комплекс предложений по решению ряда задач, обеспечивающих повышение эффективности и качества управления финансовыми ресурсами на уровне муниципального района.

Summary. The article presents a set of proposals for solving a number of problems that improve the efficiency and quality of financial resources management at the level of the municipal district.

Ключевые слова: муниципальный район, финансовые ресурсы, программа развития, бюджет.

Key words: municipal district, financial resources, development program, budget.

Управление финансовыми ресурсами в муниципальном районе является важнейшим элементом муниципального управления и занимает ведущее место в экономическом регулировании отношений между органами власти на местном уровне. Исследования Н.А. Ибрагимовой позволили сделать вывод, что «степенью сбалансированности бюджета на стадии планирования, правильностью финансовых и социальных прогнозов

детерминируется устойчивое функционирование бюджетной сферы и выполнение программ развития территорий» [1].

Анализ научных результатов экономической науки в сфере финансового обеспечения развития муниципального образования показывает, что для достижения цели повышения эффективности и качества управления финансовыми ресурсами на уровне муниципального района предусматривается решение следующих основных задач [2, 3, 4, 5, 6, 7]:

– повышение эффективности бюджетных расходов муниципального района;

– обеспечение сбалансированности и устойчивости бюджета муниципального района;

– увеличение доходов бюджета, связанных с использованием муниципального имущества и земельных ресурсов.

Решение задач целесообразно осуществлять посредством реализации комплекса мероприятий, входящих в состав соответствующих муниципальных программ, которые структурированы по задачам, объемам финансовых средств, необходимых для решения задач, по годам реализации и источникам финансирования. Комплекс мероприятий по повышению эффективности бюджетных расходов муниципального района представлен в таблице 1.

Таблица 1

Комплекс мероприятий по повышению эффективности бюджетных расходов муниципального района

№ п/п	Наименование мероприятий	Перечень процедур, обеспечивающих выполнение мероприятия	Объем финансирования мероприятия, тыс. руб.
1	Формирование проекта "программного" бюджета муниципального района на очередной финансовый год и плановый период	1. Подготовка Порядка и Методики планирования бюджетных ассигнований бюджета района на очередной финансовый год и плановый период. 2. Формирование бюджета муниципального района на очередной финансовый год и плановый период на основании мероприятий муниципальных программ	В пределах средств, выделенных на обеспечение деятельности уполномоченного органа власти в сфере финансов и казначейства муниципального района
2	Оценка качества муниципальных услуг, результативности и эффективности выполнения муниципальных заданий	Оценка качества муниципальных услуг, результативности и эффективности выполнения муниципальных заданий	В пределах средств, выделенных на обеспечение деятельности администрации района
3	Равномерное финансирование расходов бюджета муниципального района в течение финансового года; Исполнение расходных обязательств бюджета муниципального района в отчетном финансовом году	Планирование финансирования расходных обязательств бюджета муниципального района. Составление кассового плана исполнения бюджета муниципального района.	
4	Разработка критериев по введению новых (увеличению объема действующих) расходных обязательств	Разработка и утверждение порядка принятия решений по введению новых (увеличению объема действующих) расходных обязательств муниципального района	

Изучение ряда программных документов по управлению финансовыми ресурсами на местном уровне позволяет сделать вывод, что органы муниципальной власти к ключевым мероприятиям, позволяющим повысить эффективность бюджетных расходов в условиях муниципального района, относят равномерное финансирование расходов бюджета муниципального района в течение финансового года; разработку критериев по введению новых (увеличению объема действующих) расходных обязательств; подготовку порядка и методики планирования бюджетных ассигнований бюджета района на очередной финансовый год и плановый период; составление кассового плана исполнения бюджета муниципального района и другие.

Как отмечает В.Е. Чиркин, «муниципальные образования должны стремиться к построению сбалансированных бюджетов, в которых размеры доходов и расходов совпадают. Бюджетный кодекс РФ допускает размер дефицита местного бюджета, утвержденного представительным органом муниципального образования на очередной финансовый год, не более 15% от объема доходов бюджета (без учета финансовой помощи из бюджетов других уровней) [8].

Одновременно должны быть утверждены источники покрытия этого дефицита, в числе которых могут быть муниципальные займы, кредиты, поступления от продажи муниципального имущества и другие источники, установленные законодательством.

С учетом анализа исполнения доходной и расходной части бюджета муниципального района в комплекс мероприятий по обеспечению сбалансированности и устойчивости бюджета целесообразно включить подготовку методики прогнозирования доходов бюджета муниципального района, осуществление краткосрочного прогнозирования поступления доходов в бюджет района на основе расчетов налоговых и неналоговых доходов в бюджет муниципального района и детального прогнозирования ассигнований для финансирования социально значимых расходов, а также установление ответственности за выполнение плана по привлечению доходов бюджета муниципального района.

Выделение финансирования данных мероприятий осуществляется в пределах средств, выделенных на обеспечение деятельности профильного управления в сфере регулирования финансово-хозяйственной деятельности в администрации муниципального района и органов местного самоуправления муниципального района.

Положительными результатами обеспечения сбалансированности и устойчивости бюджета на среднесрочную перспективу следует признать следующие:

– ежегодный прирост налоговых и неналоговых доходов местного бюджета;
– минимально допустимое отклонение исполнения бюджета по доходам;

– отсутствие просроченной кредиторской задолженности по оплате труда в общем объеме расходов;

– уменьшение размера (или отсутствие) просроченной кредиторской задолженности в расходах бюджета.

Увеличение доходов бюджета, связанных с использованием муниципального имущества, предусматривает проведение технической инвентаризации объектов муниципальной собственности, получение технических планов и кадастровых паспортов на объекты недвижимости, оценку рыночной стоимости объектов недвижимости и т.д. На примере Истринского муниципального района Московской области сводные расчетные оценки приведены в таблице 2.

При этом основным предметом мониторинга является динамика привлечения и погашения заимствований на основе анализа и условий предоставления кредитных ресурсов, анализа исполнения бюджета и сроков исполнения долговых обязательств. Результатом мероприятия должно стать значение объема муниципального долга, не превышающее общий годовой, объем доходов бюджета района без учета объема безвозмездных поступлений и поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений.

Действенной представляется система мер по уменьшению процентных ставок заимствований района путем привлечения кредитов в кредитных организациях, заключения дополнительных соглашений к кредитным договорам о снижении процентных ставок.

Таблица 2

Комплекс мероприятий по увеличению доходов бюджета, связанных с использованием муниципального имущества, на примере Истринского муниципального района Московской области

Наименование мероприятий	**Перечень процедур, обеспечивающих выполнение мероприятия**	**Объем финансирования мероприятия на 5-летнюю перспективу, тыс. руб.**
Техническая инвентаризация объектов муниципальной собственности	Утверждение плана по объему осуществления мероприятия	6 311,0
Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости		185,0
Оценка рыночной стоимости права аренды нежилых помещений		344,0
Содержание муниципального имущества	Коммунальные услуги, услуги охраны, услуги связи, транспортные услуги, текущий ремонт, юридические услуги, прочие расходы	1000,0
	Итого	7840,0[1]

Достигнуть этого можно путем проведения мониторинга процедур размещения заказов муниципальными образованиями на оказание услуг по предоставлению кредитов кредитными организациями на постоянной основе; подготовки обоснования начальной цены муниципального контракта; разработки технического задания и проекта муниципального контракта; заключения муниципального контракта и кредитных договоров.

Реализация предлагаемых мер согласно анализу практики муниципальных образований в регионах Центрального федерального округа в период 2014-2017 годов создаст условия для того, чтобы отношение объема расходов на обслуживание муниципального долга муниципального района к объему расходов бюджета в среднем не будет превышать 15 процентов.

Достижение координации и сбалансированности стратегического планирования (программа социально-экономического развития — муниципальные программы — муниципальные задания), бюджетного планирования (бюджетная стратегия — бюджет — субсидии) возможно за счет подготовки своевременной отчетности, оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления, оценки эффективности муниципальных программ и муниципальных заданий.

Список использованной литературы

1. Ибрагимова, Н.А. Совершенствование механизма муниципального финансового планирования в дотационных регионах: дис. … канд. экон. наук: 08.00.10 / Ибрагимова Нахапу Адамовна; СКФУ. – Ставрополь, 2016. — 200 с.

2. Захаров М.А. Диагностика ключевых проблем социально-экономического развития городского округа Воронеж/ Захаров М.А., Рисин И.Е. // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2017. – № 1. – С. 47–56.

3. Иванова Н.А. К вопросу об определении землеустройства как инструмента управления земельными ресурсами на местном уровне/ Иванова Н.А. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 9 (117). – С. 54–57.

4. Иванов Н.И. Взаимосвязь документации по территориальному планированию с программами социально-экономического развития/ Н.И. Иванов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 10 (46). – С. 43–45.

5. Прикладной менеджмент: учебное пособие / Ю.А. Цыпкин, Н.И. Иванов, А.А. Фомин, А.С. Кокорев – М: ООО «Научный консультант», 2018. – 440 с.

6. Давыдов Д.В. Разнообразие типов и форм управления муниципальными образованиями и их социально-экономическое развитие [Текст] / Давыдов Д.В., Лаврененко И.И. // Вестник

Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2016. – № 1. – С. 71–78.

7. Методологические основы развития рынка недвижимости: монография / В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, П.В. Клюшин, В.М. Столяров и др. – М: ГУЗ, 2017. – 368 с.

8. Система государственного и муниципального управления: учебник. / Чиркин В.Е. – М.: Юристъ. – 2005. — 379 с.

[1] В соответствии с паспортом муниципальной программы «Управление муниципальными финансами, имуществом и земельными ресурсами Истринского муниципального района в 2015-2019 годах»

Анализ жилищного фонда на территории Апанасенковского района Ставропольского края

Analysis of the housing fund on the territory of Panasenkovsky district of Stavropol territory

УДК 332.81:005.52 (470.630)

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12010

Касмынина Маргарита Григорьевна,

ассистент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Миндыла Евгения Геннадьевна,

студентка, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Kasmynina M.G.,

BLACK-ZHEMCHUZHINA@yandex.ru

Mindyla E.G.,

mindylae@mail.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается анализ жилищного фонда Апанасенковского района. В публикации приведен тщательный и детальный анализ площади частной собственности, государственной и муниципальной. Цель статьи показать и анализировать распределение, как многоквартирных, так и частных домов, состояние жилищного фонда и использование жилых помещений. Так же в статье приведены данные о средней обеспеченности населения жильем по Апанасенковскому району и число жилых квартир на определенный год. Представленная информация взята в период с 2012 по 2018 год. Основное содержание исследования составляет сравнение данных, приведенных за 6 лет.

Summary. This article discusses the analysis of the housing stock of the Apanasenkovsky district. The publication provides a thorough and detailed analysis of the area of private property, state and municipal. The purpose of the article is to show and analyze the distribution, both of apartment and private houses, the state of the housing stock and the use of residential premises. Also, the article presents data on the average housing supply in the Apanasenkovsky district and

the number of residential apartments for a certain year. The information provided is taken from 2012 to 2018. The main content of the study is a comparison of data given for 6 years.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилая площадь, частная собственность, муниципальная, государственная, благоустройство жилищного фонда.

Key words: housing stock, living space, private property, municipal, state, improvement of housing stock.

Само понятие жилищный фонд включает в себя совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Различают три формы жилищного фонда:

– частный жилищный фонд — это совокупность жилых помещений, находящихся в собственности юридических лиц и граждан;

– государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации;

– муниципальный жилищный фонд-совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям [1,5].

Рассмотрим общую площадь жилищного фонда по Апанасенковскому району. За 2012 год общая площадь жилых помещений составляла 605,5 тыс. кв. метров. За 2015 год этот показатель составлял 665,4 тыс. кв. метров. В следующем году число увеличилось примерно на 11 тыс. В 2017 году общая площадь составляла 680,4 тыс. кв. метров. Через год число жилой площади Апанасенковского района незначительно выросло и составило 680,5 тыс. кв. метров [3,4].

Изучим структуру жилищного фонда по формам собственности данного района в 2018 году. На этот год: частной собственности приходится 97,6%; государственной 2,3%; муниципальной собственности 0,1%. Из этих данных видно, что большую часть жилищного фонда Апанасенковского района занимает частная собственность.

Проанализируем среднюю обеспеченность населения жильем по данному району. В 2012 году это число составляло 18,3 кв. м. За 2016 год общая площадь составила 21,7, а к 2017 году выросло на 0,2 кв. м. Также в конце 2018 года, в процентах к 2017, была проанализирована общая площадь на оного жителя и составила 100,9.

В течение шести лет государственный жилищный фонд Апанасенковского района, постепенно увеличивался с 6,5 тыс. кв. метров до 15,4 тыс. кв. метров. Из этого показателя видно, что за данный промежуток времени площадь жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, выросла примерно на 9 тыс. кв. метров. За тот

же промежуток времени общая площадь муниципального жилого фонда данного района, варьировалась от 0,7 до 0,8 тыс. кв. метров. Общий метраж частного жилищного фонда, за 2012-2018 год увеличился с 598,3 до 664,3 тыс. кв. метров [6].

Сравним частный жилищный фонд, находящийся в частной собственности юридических лиц и граждан. В 2018 году общая жилая площадь, принадлежащая гражданам, составила 663,2 тыс. кв. метров, в этот же год жилая площадь, находящаяся в частной собственности юридических лиц, составила 1,1 тыс. кв. метров.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется:

– индивидуальный жилищный фонд- совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами для своего проживания;

– социального использования — жилые помещения предоставляемы гражданам по договорам социального найма государственного и муниципального жилищных фондов;

– служебный жилищный фонд (специализированный)-совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

– жилищный фонд коммерческого использования — совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Рассмотрим жилищный фонд по целям использования в Апанасенковском районе. Большую часть жилплощади занимает индивидуальное использование — 664,2 тыс. кв. метров; 1,5 тыс. кв. метров предоставлено для социального использования и 4,4 тыс. занято общежитиями.

Изучим число жилых квартир в 2018 году в данном районе. Общее число жилых квартир составило 11470; из них однокомнатных насчитывается 529, двухкомнатных 2278, трехкомнатных 5813, четырехкомнатных и более 2850. Из этих данных видно, в Апанасенковском районе преобладает число трехкомнатных квартир [2].

Проанализируем общее число жилых домов и многоквартирных жилых домов в 2018 году. Общее число составляет 10153 ед., число жилых домов (индивидуально определенных зданий) равно 9445, а многоквартирных жилых домов составляем 708ед.

Благоустройство жилищного фонда в Апанасенковском районе водопроводом составило 89,0%, канализацией 83,5%, отоплением 92,0%, горячим водоснабжением 82,1, ваннами 80,9%, газом 99,1% и напольными электрическими плитами 0,0%.

Рассмотрим распределение общей площади жилых помещений по проценту износа в 2018 году. Процент износа от 0-30 составил 215,10 тыс. кв. метров, от 31 до 65 составил 398,20 тыс. кв. метров, от 66 до 70 составил 62,00 и свыше 70% составляет 5,20.

Жилищный фонд не является неизменным. Он может увеличиваться за счет нового строительства и уменьшаться за счет разрушения, ликвидации жилых зданий, либо перевода жилых в нежилые помещения. Это подтверждается из вышеизложенного. Проведя анализ жилищного фонда Апанасенковского района в период с 2012-2018 годы видно, что жилая площадь постепенно преумножалась. Большую часть жилых помещений занимает частная собственность почти 98%, а значительную часть этого, занимает площадь, принадлежащая гражданам.

Список использованной литературы

1. Воробьев, А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ /А.Н. Воробьев // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2013. – № 21. – С. 234-237.

2. Голубева, Т.Г., Пасько, Н.А. Повышение ответственности органов местного самоуправления как инструмент достижения эффективности системы управления муниципальным жилищным фондом / Т.Г. Голубева, Н.А. Пасько // Экономика и социум. – 2015. – № 1-2 (14). – С. 898-903.

3. Гужва, Е.Г., Нефедов, А.В. Организационно-экономический механизм управления многоквартирным жилищным фондом / Е.Г. Гужва, А.В. Нефедов// Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 2 (43). – С. 166-170.

4. Дикарёва, В.А. Формирование конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом города / В.А. Дикарёва // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 2-1 (67-1). – С. 551-554.

5. Ильин, Д.А. Внедрение новой модели управления жилищным фондом / Д.А. Ильин // Вестник Самарского университета. История, педагогика, филология. – 2006. – № 8 (48). – С. 74-79.

6. Комиссарова, Л.А. Зарубежный опыт управления жилищным фондом на рынке ЖКУ / Л.А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. – 2014. – № 7 (38). – С. 145-158.

7. Хлыстун, В.Н. Типология объектов недвижимости /В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, П.В. Клюшин, М.Р. Мусаев, С.В. Савинова и др.//Учебное пособие. -Москва-Махачкала, 2017. -304 С.

Анализ жилищного фонда на территории Арзгирского района Ставропольского края

Analysis of the housing fund on the territory of Arzgir district of Stavropol territory

УДК 332.81:005.52 (470.630)

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12011

Касмынина Маргарита Григорьевна,

ассистент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Аванесян Кристина Робертовна,

студентка, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Kasmynina M.G.,

BLACK-ZHEMCHUZHINA@yandex.ru

Avanesyan K.R.,

obllachko26@mail.ru

Аннотация. В статье дано понятие жилищному фонду, а также обозначено понятие жилое помещение. Описаны особенности жилищного фонда на территории Арзгирского района Ставропольского края, стадии его развития и роста. Обозначены все факторы благоустройства объектов жилищного фонда данного района, такие как газификация, водоснабжение, канализация и отопление. Дана статистика перехода права собственности объектов. Обозначено количество квартир каждого типа в многоквартирных домах (однокомнатные, двухкомнатные, трёхкомнатный, четырех комнатные и более). Дана статистика степени износа и точное количество объектов, входящих в жилищный фонд Арзгирского района Ставропольского края.

Summary. The article gives the concept of housing, and also denotes the concept of housing. The features of the housing stock on the territory of the Arzgirsky district of the Stavropol Territory, the stages of its development and growth are described. All factors for the improvement of housing facilities in the area, such as gasification, water supply, sewerage and heating, are indicated. Given the statistics of transfer of ownership of objects. The number of apartments of each type in apartment buildings is indicated (one-room, two-room, three-room, four-room and

more). The statistics of the degree of wear and the exact number of objects included in the housing stock of Arzgirsky district of the Stavropol Territory is given.

Ключевые слова: жилищный фонд, износ, благоустройство, частная и государственная собственность, приватизация, органы местного самоуправления, квартира.

Key words: housing, depreciation, improvement, private and public property, privatization, local governments, apartment.

Под жилищным фондом подразумевается совокупность всех существующих жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации. Жилым помещением в свою очередь называется отдельное замкнутое помещение, используемое для длительного проживания людьми. Проанализируем данные объекты, расположенные на территории Арзгирского района Ставропольского края [1,5].

Площадь жилищного фонда данного района неуклонно растет, в 2010 году насчитывалось 515,8 м^2, к 2016 году она возросла до 589,3 м^2 и продолжает расти всё активнее. При этом в частной собственности находится 99, 6 % всего жилищного фонда района, на долю государственной собственности отнесено 0,1 % и муниципальной 0,4 %.

На протяжении последних десяти лет заметна стремительная приватизация собственности юридических лиц в частную. К примеру, в 2010 году в собственности юридических лиц находилось 3 % жилищного фонда района, в 2013 произошёл серьезный скачок, при котором данного вида собственности почти не осталось, на данный момент происходит медленный возврат к этому состоянию. В отношении же муниципальной собственности сложилась обратна картина, в 2010 году во владении органов местного самоуправления находилось около 0,4 % фонда, а к концу 2016 года эта цифра возросла до 2.2 % [3,4].

По целям использования жилищного фонда в Арзгирском района на 2016 год можно выявить такую статистику что площадь в 586,7 м^2 является индивидуальной, 1,9 м^2 социального пользования и 0,5 м^2 в служебном использовании.

Всего в данном районе 7394 зданий, отнесённых к жилищному фонду, из них 993 являются многоквартирными. При этом всего насчитывается 2070 частных жилых квартир из них 12 однокомнатных, 241 двухкомнатных, 288 трехкомнатных 1529 четырехкомнатных и более [2,6].

Стоит отметить что данный район обладает одним из самых благоустроенным жилищным фондом. Общая площадь, оборудованная водопроводом 98,1%, канализацией 95%, отоплением 99,5%, горячим водоснабжением 90,2%, газом 95%.

А также необходимо заметить, что на территории района не наблюдается зданий с высокой степенью износа. Объектов с процентом износа от 66 до 70 % всего 4. От 31 до 65 % 601 и от 0 до 30% 388.

В заключение, стоит отметь что жилищный фонд Арзгирского района стремительно развивается, а также является весьма благоустроенным для быта населения.

Список использованной литературы

1. Валиев, Ш.З.О проблеме кадрового обеспечения эффективного управления жилищным фондом / Ш.З. Валиев //Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). –С. 25-29.
2. Горшков, Р.К., Груздев, Ф.В. Развитие рыночных отношений в процессе управления жилищным фондом города / Р.К. Горшов, Ф.В. Груздев // Жилищная экономика. – 2014. – № 3-4 (23-24). – С. 33-37.
3. Молявко, М.Н. Проблемы управления жилищным фондом города Зеи Амурской области / М.Н. Молявко // Журнал научных и прикладных исследований. – 2016. – № 1. – С. 39-42.
4. Невидимов, Е.С.Методы расчета обобщающего оценочного показателя для выбора компании, управляющей жилищным фондом / Е.С. Невидимов // Известия Байкальского государственного университета. – – № 3. – С. 108-111.
5. Руткаускас, Т.К., Сироткин, В.А. Аналитические индексы в управлении жилищным фондом / Т.К. Руткаускас, В.А. Сироткин // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. –2015. –№ 1 (11). – С. 66-69.
6. Силаева, Е.В., Пузанов, А.А. Совершенствование организационной структуры управления жилищным фондом / Е.В. Силаева, А.А. Пузанов // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. – 2015. – Т. 2. – № 11. – С. 767-769.
7. Хлыстун, В.Н. Типология объектов недвижимости /В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, П.В. Клюшин, М.Р. Мусаев, С.В. Савинова и др.//Учебное пособие. -Москва-Махачкала, 2017. - 304 С.

Анализ жилищного фонда на территории Андроповского района Ставропольского края

Analysis of the housing fund on the territory of Arzgir district of Stavropol territory

УДК 332.81:005.52 (470.630)

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12012

Касмынина Маргарита Григорьевна,

ассистент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Салпагарова Алимат Сулейменовна,

студентка факультета агробиологии и земельных ресурсов, направления 21.03.02. – Землеустройство и кадастры, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Kasmynina M.G.,

BLACK-ZHEMCHUZHINA@yandex.ru

Salpagarova A.S.,

salpagarova.alima@gmail.com

Аннотация. В данной статье приведены значения некоторых понятий и их терминология. В частности, речь идет о таких определениях как жилое помещение и жилищный фонд. Автором статьи произведен анализ особенностей жилищного фонда Андроповского района Ставропольского края. Изучены основные факторы благоустройства и развития жилищного фонда района. Приведена статистика приватизации жилых объектов. Обозначено точное количество многоквартирных домов и всех типов квартир – учет начинается с однокомнатных квартир и заканчивается обзором четырехкомнатных и более. Проанализированы и другие основополагающие факторы учета – автором рассмотрены данные статистики количества объектов, принадлежащих жилищному фонду Андроповского района, а также их состояние и степень износа.

Summary. The article gives the concept of housing, and also denotes the concept of housing. The features of the housing stock on the territory of the Arzgirsky district of the Stavropol Territory, the stages of its development and growth are described. All factors for the improvement of housing facilities in the area, such as gasification, water supply, sewerage and heating, are

indicated. Given the statistics of transfer of ownership of objects. The number of apartments of each type in apartment buildings is indicated (one-room, two-room, three-room, four-room and more). The statistics of the degree of wear and the exact number of objects included in the housing stock of Arzgirsky district of the Stavropol Territory is given.

Ключевые слова: жилищный фонд, износ, благоустройство, частная и государственная собственность, приватизация, органы местного самоуправления, квартира.

Key words: housing, depreciation, improvement, private and public property, privatization, local governments, apartment.

В профессиональной кадастровой терминологии, а также в Жилищном Кодексе РФ определению жилищный фонд присвоено следующее значение: ЖФ должен состоять из отдельных жилых помещений (жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир). Стоит отметить, что в ЖФ включены только жилые помещения, предназначенные для дальнейшей эксплуатации и проживания. Под жилым помещением подразумевается отдельное замкнутое помещение, которое предназначено исключительно для длительного проживания в нем человека. Проведем анализ указанных ранее объектов на территории Андроповского района Ставропольского края [1].

Общая площадь жилых помещений и число жилых квартир в многоквартирных домах на конец 2018 года по Андроповскому району составили: общая площадь – 223.7 тыс. кв. м. Число жилых квартир в этом случае составляет – 4226, из них однокомнатных – 573, двухкомнатных – 1364, трехкомнатных – 1432, четырёхкомнатных и более – 857. Число частных жилых квартир в многоквартирных домах в городах и районах края в 2018 году составило: всего квартир в единицах – 4009, однокомнатных – 550, двухкомнатных – 1292, трехкомнатных – 1346, четырёхкомнатных и более – 821 [1,2].

В отчете «жилищный фонд по городам и районам края» отмечены численные показатели, выраженные в тыс. кв. метров. Таким образом, показатели по Андроповскому району на конец 2012 года составляют 750.9 тыс. кв. метров. В дальнейшем размеры территорий значительно меняются. Это видно на примере показателей, указанных в конце 2013 года – 755.1. Далее следуют 2016 г. – 622.4, 2017 – 619.0, 2018 г. – тот же/идентичный показатель. Разница в процентном соотношении между фиксируемыми показателями составляет 100% [2].

Согласно данным таблицы «структура жилищного фонда по формам собственности в городах и районах края» на конец 2018 года по Андроповскому району доля частной собственности составила 97.7. Из нее в собственность гражданам было выделено 97.5. В графе «государственная собственность» значится прочерк, что говорит о том, быстрых

темпах приватизации жилья населением района. Однако в муниципальной собственности все еще находится 2.3.

По статистики «жилищный фонд, находящийся в собственности граждан» по Андроповскому району показатели на конец 2012 г. составили – 740.4 тыс. кв. м, 2014 г. – 743.2 тыс. кв. м, 2016 г. – 592.6 тыс. кв. м, 2017 г. – 589.2 тыс. кв. м, 2018 г. – 603.8 тыс. кв. м.

Данные жилищного фонда по индивидуальному использованию на конец 2018 года в пределах Андроповского района составили 356.6 тыс. кв. м, по социальному использованию 6.9 тыс. кв. м, по служебному – 0.2 тыс. кв. м, по строительство общежитий – 1.3 тыс. кв. м.

Если обратить внимание на данные о числе многоквартирных жилых домов, а также площади их зданий по Андроповскому району, то можно увидеть следующую картину: всего домов – 1299, из них в состоянии блокированной стройки – 1186. Площадь общего количества многоквартирных домов составляет 230.3 тыс. кв. м, из них блокированная застройка – 152.6 тыс. кв. м.

Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий) и многоквартирных жилых домов на конец 2018 года по Андроповскому району составило:

- всего в единицах – 9242;
- из них число жилых домов (индивидуально-определенных зданий) 7943;
- многоквартирных домов – 1299.

Исходя из численных показателей таблицы «средняя обеспеченность населения жильем по городам и районам края» по Андроповскому району на конец 2012 года составляет 21.2 кв. метра. Далее следует незначительное увеличение в 2015 г. – 21.5, затем уменьшение показателя в следующем году – 17.9 кв. м, 2017 г. – 17.8 кв. м, 2018 г. – 17.9 кв. м. разница фиксируемых показателей за данный период в процентном соотношении составляет 100.6 % [3,5].

Общая площадь жилых помещений и число жилых квартир в многоквартирных домах на конец 2018 года по Андроповскому району составили: общая площадь – 223.7 тыс. кв. м. Число жилых квартир в этом случае составляет – 4226, из них однокомнатных – 573, двухкомнатных – 1364, трехкомнатных – 1432, четырехкомнатных и более – 857.число частных жилых квартир в многоквартирных домах в городах и районах края в 2016 году составило: всего квартир в единицах – 4009, однокомнатных – 550, двухкомнатных – 1292, трехкомнатных – 1346, четырехкомнатных и более – 821.

Данные о числе жилых квартир в 2018 году по Андроповскому району таковы: всего – 12169, из них однокомнатных – 1172, двухкомнатных – 4340, трехкомнатных – 4037, четырехкомнатных и более – 2620.

Согласно данным из таблицы «частный жилищный фонд» по Андроповскому району показатели составили: за 2012 г. – 740.4. тыс. кв. м, 2014 г. – 743.2 тыс. кв. м, 2015 г. – 744.6 тыс. кв. м, 2016 г. – 593.6 тыс. кв. м,2017 г. – 590.1 тыс. кв. м, 2018 г. – 604.7 тыс. кв. м.

По данным таблицы «жилищный фонд, находящийся в частной собственности юридических лиц» по Андроповскому району показатели на конец 2012 г. составили – прочерк, 2014 г. – прочерк, 2015 г. – прочерк, 2016 г. – 1.0 тыс. кв. м, 2017 г. – 0.9 тыс. кв. м, 2018 г. – тот же показатель.

По данным таблицы «государственный жилищный фонд» по Андроповскому району показатели за 2012 год составили 0 тыс. кв. м/прочерк, 2014 г. – прочерк, 2015г. – прочерк, 2016 г. – прочерк, 2017 г. – прочерк, 2018 г. – прочерк.

По данным таблицы «муниципальный жилищный фонд» показатели по Андроповскому району на конец 2012 года составили – 4.3 тыс. кв. м, за 2014 г. – 10.5 тыс. кв. м, 2015 г. – идентичный прошедшему году показатель, 2016 – 14.2 тыс. кв. м, 2017 г. – 14.3 тыс. кв. м, 2018 г. – тот же показатель.

Уровень благоустройства района можно проанализировать, исходя следующей статистики. В указываемый 2018 год на территории Андроповского района было зафиксировано: оснащение водопроводом 92.4 % к общей площади, канализацией – 40.3 % к общей площади, отоплением – 86.2, горячим водоснабжением — 33.0, ваннами (душевыми кабинами) – 29.1, газом – 94.0, напольными электрическими плитами – 0.5 [4,6].

Распределение общей площади жилых помещений по проценту износа в 2018 году по Андроповскому району.

В процентном соотношении износа:

- от 0% до 30 % – 284.30;
- от 31% до 65% – 31275.30;
- от 66 % до 70% – 26.20;
- свыше 70-ти% – 4.40.

Распределение числа многоквартирных домов по проценту износа в 2018 году в Андроповском районе.

Процентное соотношение износа домов:

- 0% до 30 % – 652;
- 31% до 65% – 369;

- 66 % до 70% – 74;
- свыше 70-ти% – 48.

В заключение отметим, что жилищный фонд рассматриваемого нами Андроповского района находится на стадии поступательного развития, следовательно, растет и уровень территориального облагораживания и благоустройства жилых помещений, эксплуатируемых населением.

Список использованной литературы

1. Ахмедова, З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом / З.А. Ахмедова // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2011. – № 3. – С. 50-54.
2. Вишнякова, А.Б., Сергеева, С.С. Актуальные проблемы эффективного управления жилищным фондом / А.Б. Вишнякова, С.С. Сергеева // Вестник Самарского государственного экономического университета. –2014. – № 9 (119). – С. 49-52.
3. Воробьев, А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ /А.Н. Воробьев // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2013. – № 21. – С. 234-237.
4. Мамадраимова, Н.А. Управление жилищным фондом, функции органов местного самоуправления (ОМС) / Н.А. Мамадраимова // Электронный научный журнал. – 2017. – № 4-2 (19). – С. 272-275.
5. Мартенс, А.А. Трансформация системы управления жилищным фондом региона / А.А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2013. – № 2-1 (78). – С. 289-293.
6. Сафарова, И.М. Генезис управления жилищным фондом / И.М. Сафарова // Экономика и управление: новые вызовы и перспективы. –2016. – Т. 10. – С. 31-34.
7. Хлыстун, В.Н. Типология объектов недвижимости /В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, П.В. Клюшин, М.Р. Мусаев, С.В. Савинова и др.//Учебное пособие. -Москва-Махачкала, 2017. — 304 С.

Повышение эффективности управления земельно-имущественным комплексом в Новомосковском районе Тульской области

Improving the efficiency of managing the land and property complex in Novomoskovsky district of the Tula region

УДК 332.334.2

Кондрахин Иван Павлович,

магистрант кафедры экономики недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Kondrakhin I.P.

kip9955@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены наиболее актуальные вопросы, связанные с управлением земельно-имущественным комплексом в Новомосковском районе Тульской области и представлен ряд предложений по повышению эффективности использования и распоряжения объектами собственности.

Summary. The article discusses the most pressing issues related to the management of the land and property complex in the Novomoskovsk district of the Tula region and presented a number of proposals to improve the efficiency of the use and disposal of property objects.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, Новомосковский район, Тульская область, эффективность, земельный участок, сельскохозяйственные земли.

Key words: land and property complex, Novomoskovsky district, Tula region, efficiency, land, agricultural land.

Основным документом, определяющим перспективы развития территории муниципального образования, является Генеральный план. В Генеральном плане Новомосковского городского округа Тульской области цель обозначена как разработка долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципа устойчивого развития, создания благоприятной среды проживания. Согласно Конвенции ООН по развитию и окружающей среде (Рио-де-Жанейро 1992 г.) принцип устойчивого развития предполагает такое развитие, при котором нынешние поколения удовлетворяют свои потребности, при этом, не ставя под угрозу, возможность удовлетворять свои потребности будущие поколения [7].

Согласно Генплану, под устойчивым развитием муниципального образования понимается обеспечение прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение инвестиционной привлекательности территории, повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижение долговременной экологической безопасности городского округа и смежных территорий, рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем, создание благоприятной для жизни среды [2].

Сравнение прогнозных значений технико-экономических показателей Генерального плана на 2015 год с фактическим состоянием земельного фонда городского округа (таб. 1) позволяет сделать несколько противоречивых выводов.

Таблица 1

Оценка результатов реализации первого этапа развития согласно Генеральному плану ГО Новомосковск

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Исх. Год 2010 г.	Проектный прогноз 2015 г.	Факт. состояние 2015 г.
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	га	71125	67786	70564
2.	Земли населенных пунктов	га	11509	14382	12009
3.	Земли промышленности, и иного специального назначения	га	3034	3500	3097
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	га	47	47	47
5.	Земли лесного фонда	га	579	579	592
6.	Земли запаса	га	2509	2509	2494
7.	Итого земель:	га	88803	88803	88803

Во-первых, совершенно очевидно, что фактическое развитие территории городского округа не соответствует прогнозным значениям. Представленная ситуация может быть вызвана рядом экономических, политических системных и иных причин.

Во-вторых, процесс перевода земель все же осуществляется, хоть и весьма низкими темпами. Полагаем, что это может быть вызвано, прежде всего, низкой эффективностью системы управления земельными ресурсами, из-за в отсутствия актуальных сведений в государственном кадастре недвижимости. В-третьих, на наш взгляд, низкие темпы перевода земель могут быть использованы для корректирования земельной политики и территориального развития муниципального образования.

Исходя из информации Публичной кадастровой карты Росреестра территория городского округа поделена на два кадастровых района: 71:15 «Новомосковский» и 71:29 «г. Новомосковск». Это связано с тем, что ранее осуществлялся раздельный кадастровый учет г. Новомосковска и Новомосковского муниципального района. Новомосковский кадастровый район состоит из 271 кадастрового квартала. У всех кадастровых кварталов определены границы. Однако, актуализированные границы имеет только 35% земельных участков и менее 10% объектов капитального строительства (таб. 2).

Таблица 2

Сведения Публичной кадастровой карты Росреестра о кадастровом районе 71:15 «Новомосковский»

№ п/п	Показатель	Значение		% разграниченных объектов от общего числа
		Всего	с границами	
1.	Количество кадастровых кварталов	271	271	100
2.	Количество земельных участков	29069	10380	35,71
3.	Количество объектов капитального строительства	13554	1332	9,82

На территории кадастрового квартала г. Новомосковск сложилась аналогичная ситуация: известны все границы кадастровых кварталов, но они актуализированы есть лишь у 42% земельных участков и 9,4% объектов капитального строительства соответственно (таб. 3).

Таким образом, в городском округе можно отметить неудовлетворительную деятельность по постановке на кадастровый учет, что ограничивает экономический оборот земельных участков.

Исследование данных «Доклада об экологической ситуации в Тульской области за 2016 год» позволяет охарактеризовать экологическую обстановку в округе следующим образом. В Новомосковске, как и в целом по Тульской области она является весьма напряженной. Почти 30% выбросов загрязняющих веществ в атмосферу приходится на предприятия городских округов Новомосковска, Алексина, Ефремова и Щекинского района.

Таблица 3

Сведения Публичной кадастровой карты Росреестра о кадастровом районе 71:29 «г. Новомосковск»

№ п/п	Показатель	Значение		% разграниченных объектов от общего числа
		Всего	с границами	
1.	Количество кадастровых кварталов	74	74	100
2.	Количество земельных участков	24540	10329	42,09
3.	Количество объектов капитального строительства	30205	2827	9,36

В 2016 году отмечались превышения гигиенических нормативов не только в зонах промышленных предприятий, но и в зонах жилой застройки [4].

В 1986 году территория городского округа подверглась загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС. За прошедшее время площадь загрязненных сельскохозяйственных угодий сократилась в 20 раз (таб. 4).

По данным радиологических обследований в Новомосковском районе в 2016 году средняя плотность загрязнения почв сельскохозяйственных угодий цезием-137 составила 0,2-0,4 Ки/км^2. В целом это соответствует санитарно-гигиеническим требованиям к содержанию цезия-137 в сельскохозяйственной продукции нормам, однако превышает до аварийного уровня [4].

В социально-экономическом плане граждане, подвергшиеся воздействию радиации и участвовавшие в ликвидации последствий на Чернобыльской АЭС, имеют право на налоговый вычет. Налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении налогоплательщиков. Льготу можно применить только к одному земельному участку [1].

В сельскохозяйственном отношении по официальным данным под пашней числится 87% земель категории сельскохозяйственного назначения. Из всех пахотных земель в сельскохозяйственном обороте находится 79% [6].

Таблица 4

Динамика плотности радиоактивного загрязнения почв сельхозугодий ГО Новомосковск

№ п/п	Показатель	1990-1993	2017
1.	Всего загрязнено тыс. га	41	2,1
2.	% от общей площади	69,1	3,2

Кроме того, фонд перераспределения земель содержит около 1,5% всех сельскохозяйственных земель, предназначенных для введения в оборот [5].

Таким образом, Новомосковский городской округ представляет собой административно-территориальную единицу с развитой инфраструктурой, экономикой и с осложненной экологической ситуацией. Исходя из сведений, о перераспределении земель между категориями и степенью постановки на кадастровый учет на наш взгляд в городском округе было бы целесообразно стимулировать постановку земли и объектов недвижимости на кадастровый учет с целью минимизации обезличивания земли.

Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон [по сост. на 28.12.2017] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Генеральный план муниципального образования г. Новомосковск. Т. 2. Утвержден решением Собрания депутатов муниципального образования город Новомосковск от 26.07.2012 г. № 73-1. Сп.-Б.: 2012. – 243 с.

3. Доклад о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2015 году. М., 2016. – 97 с.

4. Доклад об экологической ситуации в Тульской области за 2016 год. М., 2017. – 112 с.

5. Официальный сайт муниципального образования Городской округ Новомосковск [электронный ресурс] // http://www.nmosk.ru/

6. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [электронный ресурс] // http://gks.ru

7. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

8. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

9. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

10. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

11. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

12. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

13. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

14. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

15. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

16. Рио-де-Жанейрская декларация по окружающей среде и развитию. Рио-де-Жанейро. 3-14 июня 1992 г.

Влияние реновации на рынок жилой недвижимости в Московском регионе

The effect of renovation on the real estate market

УДК 332.72

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12013

Краснов Антон Дмитриевич,

студент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Камов Леонид Петрович,

руководитель к.т.н., доц. ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Krasnov A.D.,

tony.krasnov2014@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается влияние программы реновации на рынок жилья в Москве. Показаны и отражены тенденции рынка после объявления программы, проанализировано участие различных игроков, непосредственно или косвенно участвующих в программе и сделаны некоторые прогнозы на будущее рынка недвижимости с учетом текущих тенденций.

Summary. The article discusses the impact of the renovation program on the housing market in Moscow. The trends of the market after the announcement of the program are shown and reflected, the participation of various players directly or indirectly participating in the program is analyzed and some forecasts are made for the future of the real estate market taking into account current trends.

Ключевые слова: реновация, рынок недвижимости, девелопмент, ипотека, тенденции рынка.

Key words: renovation, real estate market, development, mortgage, market trends.

Одной из приоритетных задач в современной России является обеспечение населения доступным и комфортным жильем. Инструментом реализации жилищной политики в Москве является программа реновации жилищного фонда. При этом под реновацией жилищного фонда в городе Москве (далее также — реновация) понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание

благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства [2].

Прежде всего, нужно отметить, что влияние реновации не затрагивает весь рынок в разрезе принадлежности объектов недвижимости к жилью разного класса. Реновация весьма ограниченно влияет на рынок жилья класса «комфорт», никак не влияет на рынок недвижимости категории «бизнес», а тем более, не отражается на сегменте элитного жилья. Главным образом, проведение программы отражается на сегменте жилья класса «стандарт» (этот класс еще недавно было принято называть «эконом»). Жилье этой категории занимает наиболее значительную долю всего рынка жилой недвижимости, так как является наиболее доступным в ценовом отношении.

В соответствии с планами мэрии, проект необходимо воплотить в жизнь на протяжении пятнадцати лет, тогда как старт программы начался в феврале 2018 года. Изначально представители правительства называли количество – 7900 домов, что готовы к сносу. Сегодня эта цифра составляет – 5172 дома, 318 стартовых площадок, 4,6 млн $м^2$ жилья и 50 тыс. квартир. Согласно графику, список стартовых площадок программы следующий:

- 2017-2019 гг. — 59 площадок.
- 2020-2021 гг. — 198 площадок.
- 2022 и позже гг. — 61 площадка.

Профессиональный девелопмент будет сосредоточен в сегментах от «комфорт-плюс класса» и выше, работая на аудиторию, которой важно иметь не «стандартное» жилье (даже если в его основе «добротные» стандарты), а «последнюю модель, которой никто не пользовался». Под влиянием высокой конкуренции уровень качества проектов будет расти, цены также будут следовать за себестоимостью.

Застройщикам придется подстраиваться под изменения, оптимизировать себестоимость, дифференцировать предложение и при этом предлагать более качественный продукт по сравнению с типовыми городскими проектами. В то же время у города будет неоспоримое конкурентное преимущество – локация проектов, ведь большинство площадок под реновацию расположено в обжитых районах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой.

С учетом текущих тенденций рынок новостроек России через пять лет будет намного более монопольным, чем сегодня. Проектное финансирование получат только самые надежные игроки. Строить без средств дольщиков смогут тоже наиболее крупные компании с хорошей технологической базой и достаточными собственными средствами.

Законодательство завершит этот процесс, преградив доступ на рынок новым игрокам. В Москве число девелоперов сократится, и конкурировать с городом будут только самые дееспособные участники отрасли. Хотя и конкуренция станет относительной, поскольку они сами активно включатся в процесс реновации, потому что город им доверит этот важный социальный проект на более поздних стадиях реализации.

Также, власти имеют шанс стать главными бенефициарами текущих тенденций ипотечного рынка, так как при низких доходах населения доступная ипотека стимулирует прежде всего спрос на самое недорогое жилье. Каждая волна снижения ставок по кредитам привлекает на рынок широкую, но и более рискованную страту заемщиков. Прежде всего речь идет о людях, чьи доходы еще вчера не позволяли взять кредит на покупку жилья, а сегодня это уже стало возможным. Такие покупатели всегда интересуются самыми доступными предложениями рынка новостроек, и подходящие варианты они смогут найти именно в реновационных домах. По своей стоимости жилье от города будет дешевле, чем предложения коммерческого рынка новостроек комфорт-класса, хотя бы в силу своей относительной упрощенности. Динамика новостроек разных классов в продаже показана на рисунке 1.

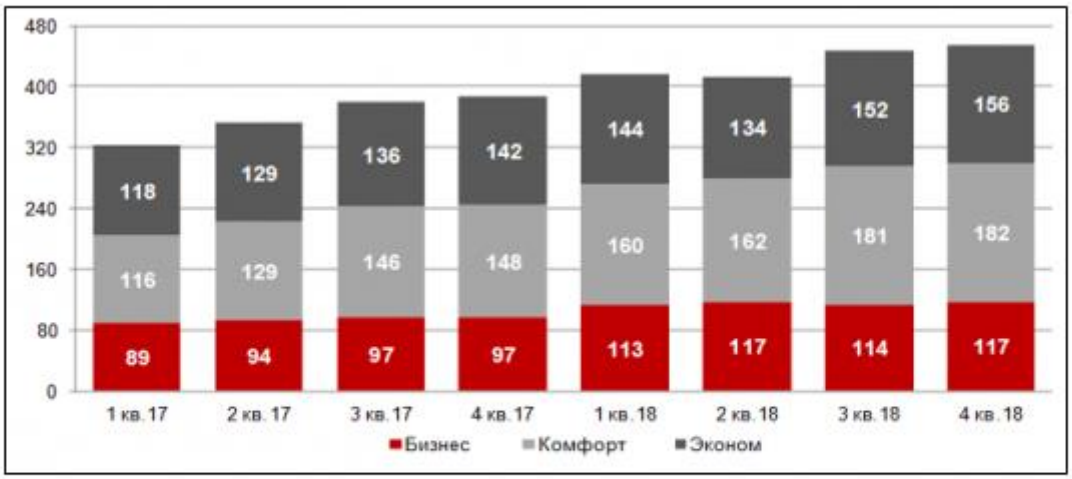

Рис. 1. Количество новостроек разных классов в продаже в 2017-2018 гг. шт.

Так же, реновация повлияет на спрос: он сместится из области в столицу. Это приведет к тому, что мелким и средним строительным компаниям Подмосковья будет еще труднее выживать. Динамика цен на жилую недвижимость и прогноз их состояния представлены на рисунке 2.

Рис. 2. Прогноз цен на квартиры в Москве до 2025 г.

К тому же, если цены в Москве серьезно упадут, это обвалит подмосковный рынок. А он и без того сегодня находится в сложном состоянии. Ежегодно там исчезают 50–60 компаний, их активы переходят к более крупным игрокам.

До сих пор у области было два основных преимущества перед Москвой: более низкая цена и более хорошая экология. Экология останется, а вот по цене оба рынка могут сравняться.

Но есть и позитивные моменты. Смещение вектора спроса из Московской области в Москву заставит девелоперов улучшать качество своих проектов в Подмосковье.

Список использованной литературы

1. Федеральный закон «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве» [федеральный закон от 01.07.2017 N 141-ФЗ / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс»

2. Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации» [закон от 15.04.1993 N 4802-1 (ред. от 03.07.2018) / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс»

3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 238 с. — (Серия: Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9081-2.

4. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 417 с. — (Серия: Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-03352-6.

5. Газета Коммерсантъ [Электронный ресурс] / Электрон. дан. — М.: 2018. — Режим доступа: https://www.kommersant.ru, свободный.

6. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. и др. Методологические основы развития рынка недвижимости/Под ред. А.А. Мурашевой. -М.: ГУЗ, 2017 -368с.

7. Управление недвижимостью. Том 1 Учебник / под общ. ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна – М.: ГУЗ, 2018. – 404 с.

8. Совершенствование системы регулирования земельных отношений и организаций земельного рынка в России. Хлыстун В.Н., Семочкин В.Н.//Аграр. Россия.-2004.-N 2.-С. 6-9. Шифр П3252.

Суммарная деградация агроландшафтов и матрица основных проблем землепользования в агроклиматической зоне I Ставропольского края

Total degradation of agrolandscapes and the matrix of the major issues of land management I agroclimatic zone of the Stavropol territory

УДК 332.3 (470.630)

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12014

Лошаков Александр Викторович,

кандидат с.-х. наук, доцент ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Клюшин Павел Владимирович,

доктор с.-х. наук, профессор ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Loshakov A.V.,

alexandrloshakov@mail.ru

Klyushin P.V.,

klyushinpv@gmail.com

Аннотация. В статье анализируются результаты исследований и мониторинга деградированных агроландшафтов I агроклиматической зоны Ставропольского края. Приводится информация по всем видам деградации угодий, выделяются основные виды негативных процессов, и обобщается суммарный показатель деградации агроландшафтов.

Summary. The article analyzes the results of research and monitoring of degraded agricultural landscapes I agroclimatic zone of the Stavropol territory. Information on all types of land degradation is provided, the main types of negative processes are identified, and the total indicator of degradation of agricultural landscapes is summarized.

Ключевые слова: агроландшафт, деградация угодий, виды деградации.

Key words: agrolandscape, land degradation, types of degradation.

Возрастающая интенсивность использования земель сельскохозяйственного назначения на ряду с природными факторами привели к увеличению площади деградированных угодий на территории всей Российской Федерации. Территория Ставропольского края относится к зоне рискованного земледелия и это связано не только

климатическими условиями. Антропогенная деятельность в виде чрезмерно распаханных склоновых земель, орошения, бесконтрольности выпаса скота и отсутствия противоэрозионных мероприятий усугубили проблему развития различных деградационных процессов.

Осуществить объективную оценку влияния различных деградационных процессов на сельскохозяйственное производство и характер землепользования на конкретной территории достаточно сложно, так как информация привязана к административным единицам территории отдельных хозяйств, муниципальных районов или территории агроклиматических зон.

Мониторинг развития деградации различных видов на землях сельскохозяйственного назначения позволил определить основные негативные явления, которые сдерживают развитие сельского хозяйства. Проведенный анализ деградационных процессов по каждому административному району и агроклиматической зоне дает основу для выделения специфических негативных явлений на определенной территории, что в свою очередь позволяет разработать матрицу основных проблем землепользования и комплекс противодеградационных мероприятий.

Так результаты мониторинга сельскохозяйственных угодий I агроклиматической зоны за шестнадцатилетний период показывают, что основными негативными факторами данной территории являются: засоление – 644,3 тыс. га, солонцеватые и солонцовые комплексы – 462,8 тыс. га и дефляция – 245,3 тыс. га. Также значительные площади подвержены водной эрозии – 195,4 тыс. га (табл. 1).

Также нами разработана матрица основных проблем землепользования на сельскохозяйственных угодьях по административным районам и агроклиматической зоне в целом (табл. 2).

Таблица 1

Суммарная деградация земель агроклиматической зоны I, тыс. га

Район	Год	Площадь с.-х. угодий, га	Эродировано эрозией	Эродировано дефляцией	Совместная водная и ветровая эрозия	Переувлажнение	Заболачивание	Засоление	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Каменистость
Апанасенковский	2000	315861	12,3	-	-	18,9	1,0	149,1	135,6	3,6
	2017	315889	**14,5**	-	-	**13,0**	0,4	**144,2**	**135,7**	0,6
Арзгирский	2000	295370	117,4	7,1	0,9	10,9	0,2	132,8	110,3	-
	2017	297754	**119,0**	**9,7**	2,1	7,0	-	**125,4**	**110,6**	-
Левокумский	2000	403952	23,0	101,5	30,0	45,1	1,8	152,0	61,8	-
	2017	416482	21,8	**114,0**	**43,2**	39,6	0,8	**145,0**	**62,7**	-
Нефтекумский	2000	321103	3,9	101,3	-	15,3	5,6	160,7	50,0	-
	2017	326893	2,9	**113,0**	2,0	**11,1**	2,2	**153,9**	**50,4**	-
Туркменский	2000	234825	38,8	6,4	-	7,9	0,3	82,2	102,9	-
	2017	239240	**37,2**	**8,6**	-	3,7	-	**75,8**	**103,4**	-
Итого по агроклиматической зоне I	**2000**	**1571111**	**195,4**	**216,3**	**30,9**	**98,1**	**8,9**	**676,8**	**460,6**	**3,6**
	2017	**1596258**	**195,4**	**245,3**	**47,3**	**74,4**	**3,6**	**644,3**	**462,8**	**0,6**

Таблица 2

Матрица основных проблем на землях сельскохозяйственного назначения агроклиматической зоны I

Наименование района	Основные проблемы			
	1	2	3	4
Апанасенковский	Засоление	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Водная эрозия	Переувлажнение
Арзгирский	Засоление	Водная эрозия	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Дефляция
Левокумский	Засоление	Дефляция	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Совместное проявления эрозии и дефляции
Нефтекумский	Засоление	Дефляция	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Переувлажнение
Туркменский	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Засоление	Водная эрозия	Дефляция
I агроклиматическая зона	Засоление	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Дефляция	Водная эрозия

Исходя из результатов мониторинга нами определены основные четыре проблемы сельскохозяйственного землепользования на территории агроклиматической зоны I. Но из всех видов деградации земель не вызывает беспокойство только каменистость (0,6 тыс. га), а такие процессы как переувлажнение и заболачивание, не смотря на уменьшение площадей, остаются серьезной проблемой (74,4 тыс. га и 3,6 тыс. га соответственно).

По всем основным видам негативных процессов мы посчитали суммарный показатель, как по общей площади деградации, так и по степени ее развития. Исходя из разработанной нами методике, мы взяли два последних года наблюдений, то есть данные за 2012 и 2016 годы (табл. 3).

Анализируя таблицу, можно сделать вывод, что основным деградационным процессам в агроклиматической зоне 1 подвержены около 97% агроландшафтов, из которых более трети приходится на засоление. Также необходимо отметить, что около 66% территории уже деградированы в слабой степени, а более 31% в средней и сильной степени.

Таблица 3

Суммарный показатель деградации агроландшафтов агроклиматической зоны I, 2017 г.

Показатели	Ед. изм.	Засоление	Солонцеватые и солонцовые комплексы	Дефляция	Водная эрозия	Итого
Общая площадь деградации	га	644334	462838	245370	195484	1548026
	%	40,36	28,99	15,37	12,24	96,96
Слабая степень деградации	га	495819	229832	183918	141422	1050991
	%	31,06	14,39	11,53	8,86	65,84
Средняя степень деградации	га	57636	113234	32019	45477	248366
	%	3,61	7,09	2,0	2,84	15,55
Сильная степень деградации	га	90879	119772	29433	8585	248669
	%	5,69	7,51	1,84	0,54	15,57

Агроландшафты агроклиматической зоны I вовлечены в интенсивное сельскохозяйственное производство и в силу природных и антропогенных факторов подвержены различным деградационным процессам. Отдельные территории уже деградированы в средней и сильной степени. Исходя из обозначенных нами проблем, необходимо обеспечить охрану агроландшафтов, путем реализации комплекса противоэрозионных мер и организации территории.

Список использованной литературы

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.

2. Клюшин, П.В. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения на территории Ставропольского края [Текст] / П.В. Клюшин, С.В. Савинова, А.В. Лошаков, Л.В. Кипа // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва, 2017. – С. 61-69.

3. Клюшин, П.В. Современные проблемы эффективного землепользования в Северо-Кавказском Федеральном округе / П.В. Клюшин, Д.А. Шаповалов, В.А. Широкова, А.О. Хуторова, С.В. Савинова // Международный сельскохозяйственный журнал. 2017. № 2. С. 27-32.

4. Хлыстун В.Н., Алакоз В.В. Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2016. — № 11. — С. 38-42

5. Савинова С.В., Клюшин П.В., Марьин А.Н., Подколзин О.А. Мониторинг деградационных процессов земель сельскохозяйственного назначения Ставропольского края [Текст] / С.В. Савинова, П.В. Клюшин, А.Н. Марьин, О.А. Подколзин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2009. № 11 (59). С. 69-76.

Устойчивая архитектура в аспекте экологии природопользования

Steady architecture in aspect of ecology of environmental management

УДК 72.01+728

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12015

Лобков Владимир Андреевич,

канд. техн. наук, профессор кафедры строительства, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Ильвицкая Светлана Валерьевна,

докт. арх., зав. кафедрой архитектуры, профессор, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Лобкова Татьяна Владимировна,

аспирантка кафедры архитектуры, ст.преп, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

LobkovV. A.,

lvladimir50@mail.ru

IlvitskayaS.V.,

Ilvitskaya@mail.ru

Lobkova T.V.,

tanya.ten.z@mail.ru

Аннотация. Ухудшение экологической обстановки, нехватка природного сырья, нарушение территорий заставляют задуматься о путях решения данного вопроса. В контексте данной масштабной задачи необходимо задуматься о многогранности задачи сохранения окружающей среды и природных богатств. Архитектурное сообщество также видит свою роль в формировании экологически чистого пространства. В статье осмысляются некоторые причины нарушения экологического аспекта и исследуется взаимосвязь экологии и грамотного природопользования в рамках архитектурного проектирования.

Summary. The deterioration of the ecological situation, the lack of natural raw materials, the violation of the territories make us think about ways to resolve this issue. In the context of this large-scale task, it is necessary to think about the versatility of the task of preserving the

environment and natural resources. The architectural community also sees its role in the formation of an environmentally friendly space. The article discusses some of the causes of environmental disruption and examines the relationship between ecology and competent environmental management in the framework of architectural design.

Ключевые слова: экология природопользования, устойчивая архитектура, зеленые технологии, природные материалы, сохранение окружающей среды.

Key words: environmental management, sustainable architecture, green technologies, natural materials, environmental conservation.

Экология природной среды является актуальным направлением в современном мире. При этом экологический аспект складывается из многих составляющих, каждая из которых требует отдельного внимания.

Состояние природы — это прежде всего отражение нашей деятельности и нашего образа жизни, который оказывает влияние на состояние окружающего пространства. Следовательно, для сохранения экологии земли требуется не только исправить нарушенные территории и условия, но и обратиться к осмыслению воздействия человека на природу. В нашем прекрасном мире все взаимосвязано и все находится в гармонии, и эта теснейшая взаимосвязь ясно прослеживается при изучении вопроса экологии окружающей среды. Представляется важным проанализировать цепочку, в которой отражена зависимость факторов влияния на экологический аспект и всего, на что экология сама оказывает влияние (рис.1).

Рис.1. Схема формирования экологического аспекта, в центре которой природные богатства земли

Из схемы видно, что наше разнообразное влияние на природу в свою очередь оказывает влияние на нас. Иногда негативное воздействие на природу является следствием и некоторых экономических решений. В этом случае, особое внимание следует обратить на правильный подход к экономической эффективности деятельности во избежание пагубного

влияния на окружающую среду. Экономика природопользования должна существовать с позиции любви к земле и бережного отношения к природе, которая, при должном с ней обращении, щедро вознаградит своими богатыми дарами.

Рассмотрим задачу сохранения природы и экологии земли на примере архитектурной деятельности, а именно проектирования жилища. Современные строительные материалы и технологии не всегда благоприятно влияют на окружающее нас пространство. В этой связи, последнее время разрабатываются и появляются новые архитектурные направления, благодаря которым современная архитектура становится более экологичной и энергоэффективной. Одним из таких направлений является «зеленая архитектура» [4-7]. Можно перечислить несколько принципов, формирующих это направление. Прежде всего это **интеграция архитектуры в природу.** Многие архитекторы используют этот прием для гармоничного слияния архитектурных и природных форм, для формирования единого эко-пространства, имея в виду как эстетическую, так и функциональную природосберегающую составляющие будущего здания [1] (рис.2).

Рис.2. Пример слияния архитектуры с природой

В проектировании жилища очень важен выбор **экологичных строительных материалов и технологий** [3]. В настоящее время актуальным стало строительство из соломенных блоков. Лидером соломенного домостроения можно считать США и Францию, где активно ведется проектирование зданий из этого древнего природного материала.

Также активно развивается строительство из древесины, в том числе и многоэтажных жилых зданий (рис.3).

Рис. 3. Здание из древесины и стекла. Стокгольм

Используемые в строительстве натуральные материалы не только сохраняют чистоту окружающей среды, но и формируют определенные архитектурные стили, а также сохраняют преемственность с историческими традициями. Грамотные архитектурно планировочные решения способны наиболее эффективно учитывать экологичность дома и формировать экологически чистое пространство. Важную роль в формировании устойчивости среды играют **ландшафтная архитектура и озеленение**[2,6,8,9]. Отдельное внимание в устойчивой уделяется энергосбережению. Современные **GreenBIM технологии** наиболее эффективно учитывают энергосберегающий баланс жилого дома.

Для оценки экологичности и энергоэффективности дома активно используется **экологическая сертификация**, разрабатываемая многими странами, например, наиболее распространенные американская LEED и английская BREEAM. Оценка экологической эффективности здания направлена на поддержание в проектировании методов и приемов сбережения природной среды [7].

Задача формирования экологии природопользования широка и многогранна. При этом можно выделить основной принцип, позволяющий сохранять чистоту окружающей нас

природы. Этот принцип заключается в отношении человека, пользующегося природными ресурсами, к богатствам нашей земли. Забота о природе и ответственность за ее благосостояние позволят не допустить истощения земли, оскудения ресурсов, загрязнения окружающей среды. Чем больше мы будем думать о своем достоянии, беречь его и приумножать, тем больше живая природа подарит человеку чистоты и богатства.

Список использованной литературы

1. Ильвицкая С.В., Лобкова Т.В. Философия единения с природой как основа энергоэффективной архитектуры жилища// Социально-гуманитарное обозрение. 2018. №3. С 76-80.

2. Нефёдов, В.А. Ландшафтный дизайн и устойчивость среды [Текст] / В.А. Нефедов, СПб, «Полиграфист». № 2002. С 295.

3. Лобков В.А, Ильвицкая С.В., Лобкова Т.В. Экология земли и роль натуральных материалов в «зеленой» архитектуре //Землеустройство, кадастр и мониторинг земли. 2018. №9. С. 48-52.

4. Clarke Snell, Alex Carpenter .Energy Independence and the Sustainable Resilient Sun// Architectural Design, 2018, no1, pp 64-71.

5. Claire Weisz. Resilient Design: ‘Systems Thinking’ as a Response to Climate Change// Architectural Design, 2018, no1, pp 24-31.

6. Заяц И.С. Истоки экологического формообразования жизнеспособной архитектуры //Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 1990.

7. Ильвицкая С.В, Лобкова Т.В. «Зеленая» архитектура жилища и GREENBIM технологии // Архитектура и строительство России. 2018. № 1. С.100-113.

8. Ильвицкая С.В., Ильвицкий Д.Ю., Лобков В.А., Этенко В.П, Истомин Б.С., Лобкова Т.В. Природные материалы в зеленой архитектуре жилища// Строительные материалы.2018. №10.С.69-72

9. Варис Бокалдерс. Экологические аспекты строительных технологий. Проблемы и решения. Издательство Ассоциации строительных вузов, 2014

ГИС как важный инструмент инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения

GIS as an important tool of inventory of agricultural lands

УДК 621.396.946

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12016

Малочкин Владимир Юрьевич,

аспирант, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Горбачёв Сергей Юрьевич,

ассистент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО «Ставропольский государственный аграрный университет», г. Ставрополь

Malochkin V.YU.,

vladimir-zelenokumsk@yandex.ru

Gorbachev S. YU.,

sergey93.93@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается применение ГИС в качестве важного инструмента инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения. Описана последовательность проведения инвентаризации посредством ГИС с использованием наземного GPS/ГЛОНАСС оборудования. Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения выступает одним из важных факторов управления земельными ресурсами, так как в ее результатах нуждаются как люди, работающие непосредственно на земле, так и контролирующие, и властные органы. Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения проводится в целях уточнения наличия и состояния земель сельскохозяйственного назначения, выявления неиспользуемых и неэффективно используемых земель, определение качественных характеристик угодий, позволяет выявить всех собственников и арендаторов земельных участков.

Summary. The article discusses the use of GIS as an important tool for inventory of agricultural land. The sequence of carrying out inventory by means of GIS using ground GPS / GLONASS equipment is described. Inventory of agricultural land is one of the important factors of land management, as its results are needed as people working directly on the ground, and

controlling, and authorities. Inventory of agricultural land is carried out in order to clarify the availability and condition of agricultural land, identify unused and inefficiently used land, determine the quality characteristics of land, allows to identify all owners and tenants of land.

Ключевые слова: инвентаризация, земли сельскохозяйственного назначения, ГИС, GPS/ГЛОНАСС, земельные ресурсы.

Key words: inventory, agricultural land, GIS, GPS / GLONASS, land resources.

На сегодняшний день не везде налажен надлежащий учет и контроль за использованием земельных ресурсов. Отсутствие обновленной информации о качественном и количественном состоянии сельскохозяйственных земель вызывает необходимость проведения комплекса работ по их кадастровому учету и инвентаризации в том числе, а применение современного спутникового оборудования позволит в разы сократить сроки проведения инвентаризации земель и повысит точность проводимых работ [1].

Для повышения прозрачности и качества агроменеджмента на всех административных уровнях, а также финансового планирования и земельной политики, необходимо провести инвентаризацию с использованием новейших технологии. Таковыми являются системы глобального позиционирования (GPS, ГЛОНАСС), специальное геоинформационное программное обеспечение для сбора данных полевых обследований и актуальные данные дистанционного зондирования земли, которые являются одним из достоверных источников информации [5].

Местные органы власти, располагая данными инвентаризации, получают исчерпывающие сведения о земельных ресурсах на их территориях. Причем эти сведения заносятся в ГИС, обновляются и актуализируются на местности, подготавливаются на картах (схемах) необходимого масштаба [6].

Инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения с использованием ГИС-технологий проводится в несколько этапов:

– сбор и обобщение землеустроительной и кадастровой информации;

– создание обновленных планово-картографических материалов. Геодезические работы на этом этапе проводятся для получения, во-первых, опорных точек для ортофотопланов, во-вторых – для создания планово-высотной основы;

– третий этап – производственный. Проводятся кадастровые работы с использованием GPS/ГЛОНАСС оборудования, что позволяет повысить точность составленных планово-картографических материалов [3].

На последнем этапе данные заносятся в базу геоданных, создаваемую на ГИС-платформе Mapinfo Professional.

Основной целью ГИС при инвентаризации является создание цифровых карт и планов местности, объединенных с семантической базой данных и позволяющей отображать информацию о земельных участках.

Подготовленные в ГИС цифровые карты и планы имеют ряд преимуществ перед теми, которые созданы традиционными методами:

– автоматизированное получение и достоверность географической информации о пространственных объектах, а также возможность экспорта в другое программное обеспечение для последующего анализа;

– возможность оперативного обновления и корректировки содержимого [2].

Применение традиционных технологий (бумажных) не позволит целостно отобразить покрытие всей территории, следовательно, утверждать, что все земли полностью и всецело поставлены на учет невозможно [4].

Создавая цифровую карту по материалам бумажных карт, выявляются большие искажения и для того, чтобы выявить реальную картину необходимо выполнить практически полную геодезическую съёмку, что занимает много времени и средств [7].

В таком случае экономически выгоднее использовать ГИС-технологии совместно с применением GPS/ГЛОНАСС-оборудования. Применяя такой метод значительно сокращается объём полевых работ, материальные затраты и существенно повышается точность.

Проанализировав аппаратные и программные средства для создания ГИС, нетрудно сделать вывод, что создать и поддерживать полноценную ГИС с данными можно только с использованием передовых технологий.

Список использованной литературы

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

2. Лошаков А.В. Инвентаризация земель Ставропольского края с помощью космоснимков / А. В. Лошаков, Л. В. Кипа, А. Ю. Перов, И. А. Халин, С. Г. Лагун // Применение современных ресурсосберегающих инновационных технологий в АПК: материалы III Междунар. науч. – практ. конф. (Ставрополь, 08-14 февраля 2013 г.) / СтГАУ. – Ставрополь, 2013. С. 124–128.

3. Малочкин В.Ю., Лошаков А.В. Применение ГИС-технологий при инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения СПК-колхоза «Русь» Советского района Ставропольского края // Всероссийский конкурс на лучшую научную работу среди

студентов, аспирантов и молодых ученых высших учебных заведений Министерства сельского хозяйства Российской Федерации в номинации «Землеустройство и кадастры»: сб. науч. тр. по материалам науч.-практ. конф. (г. Белгород, 19–22 мая 2015 г.) / Белгородский ГАУ. Белгород, 2015. С. 50–56.

4. Потребность агропромышленного комплекса Ставропольского края в геоинформационных технологиях / Шевченко Д.А., Лошаков А.В.// Состояние и перспективы развития агропромышленного комплекса Северо-Кавказского федерального округа. 2010. С. 173-174.

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

6. Семочкин В. Н., Афанасьев П. В., Захарова О. В. Инвентаризация земель как информационная основа принятия управленческих решений по организации использования земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 3 (158). С. 18–23.

7. Шевченко Д.А., Одинцов С.В., Кипа Л.В. Картографическое обеспечение мониторинга земель // В сборнике: Эволюция и деградация почвенного покрова Сборник научных статей по материалам V Международной научной конференции. 2017. С. 399-400.

8. Иванова, Н.А. К вопросу об определении землеустройства как инструмента управления земельными ресурсами на местном уровне [Текст] //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2014. № 9. С. 54-57.

Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии

Some features of agricultural land management in Norway

УДК 332.21

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12017

Мурашева Алла Андреевна,

доктор экономических наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Фомин Александр Анатольевич,

кандидат экономических наук, профессор, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Столяров Виктор Михайлович,

кандидат экономических наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Ломакин Геннадий Васильевич,

кандидат экономических наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Мурашева А.А.,

amur2@nln.ru

Фомин А.А.,

agrodar@mail.ru

Столяров В.М.,

vms88@inbox.ru

Ломакин Г.В.,

cafedra.en@yandex.ru

Аннотация. В статье кратко изложена и кратко проанализированы особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в Норвегии.

Summary. The article summarizes and briefly analyzes the features of agricultural land management in Norway.

Ключевые слова: сельскохозяйственная земля, управление сельскохозяйственными землями, Норвегия.

Key words: agricultural land, agricultural land management, Norway.

Последние несколько лет, ориентировочно с конца 2014 года, отмечены в профессиональном сообществе и властных структурах дискуссией о том, каким образом может и должен управляться земельный фонд России наиболее рациональным и эффективным способом, и особенно наиболее ценная его часть – сельскохозяйственные земли. Волна бурных обсуждений в обществе касательно этого вопроса неслучайна и обусловлена теми геополитическими реалиями, в которых приходится существовать народному хозяйству России под влиянием международных санкций и секторального давления. Сельское хозяйство России в этой связи не исключение, поэтому учеными, специалистами и практиками ищутся новые подходы к рациональному использованию сельскохозяйственных земель, а также предпринимаются попытки разработать эффективные механизмы вовлечения неиспользуемых земель в хозяйственный оборот.

Зарубежный опыт организации управления земельными ресурсами играет немаловажную роль с точки зрения изучения его позитивных и негативных сторон, а его анализ и сравнение с отечественными инструментами управления позволяет выявить сильные стороны и понять перспективы адаптации в российских реалиях.

В рамках данной статьи предлагаем познакомиться с некоторыми особенностями организации управления землями сельскохозяйственного назначения в Норвегии. Выбор этой страны для краткого анализа не случаен. Территория этой страны расположена на севере Европы, преимущественно холмиста и гориста, значительные площади покрыты тундровыми лесами, а около третьей ее части простирается за полярным кругом. Климат и пригодные для обработки земли без преувеличения суровы. Но даже в таких условиях по данным Мичиганского университета [1] продукция растениеводства занимает в структуре импорта совсем незначительную долю: овощи – 0.497%, фрукты и орехи – 0.935%. Норвегия самостоятельно обеспечивает себя сельскохозяйственной продукцией.

По данным Центрального статистического бюро Норвегии [2] (Statistisk Sentralbyraa) доля сельскохозяйственных земель в общей площади страны в 2018 году составила 3,4 % (таблица 1).

Под сельскохозяйственной землей здесь понимают ту часть земельной площади, которая является пашней, под многолетними насаждениями и пастбищами. Пашня определена Продовольственной и сельскохозяйственной организацией ООН как земля под временными посевами (посевные площади учитываются один раз), временные луга для покоса или для пастбищ, земли под подсобными хозяйствами или огородами, а также земли под временным паром.

Таблица 1

Структура земель Норвегии по категориям

Land cover by category. Country. Square kilometers. Per cent.

	2018	
	Km²	Per cent
Total	323 809	100.0
Built-up area	5 473	1.7
Agricultural land	11 167	3.4
Forest	121 061	37.4
Open firm ground	121 867	37.6
Wetland	17 365	5.4
Bare rock, gravel and blockfields	23 983	7.4
Permanent snow and glaciers	2 739	0.8
Inland waters	20 153	6.2

Земля под многолетними культурами – это земля, на которой возделываются культуры, занимающие ее в течение длительных периодов времени и не нуждающиеся в повторной посадке после каждого урожая. Постоянные пастбища – это территории, используемые в течение пяти и более лет для корма скота. Отметим, что из статистики исключены заброшенные земли (заброшенные в результате сменного обрабатывания).

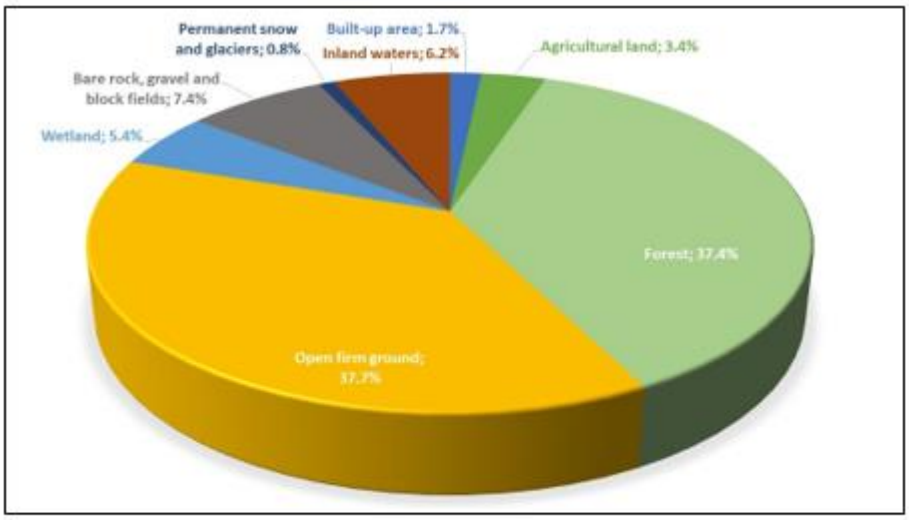

Рис. 1. Структура земель Норвегии по категориям

Наиболее значимые участки продуктивной почвы можно найти в округах Трёнделаг, Хедмарк, Опланн и Ругаланн. Если к ним добавить Акерсхус, Эстфолл и Нурланн, то эти районы составляют 65% всей сельскохозяйственной площади. Участки сельскохозяйственных земель находятся вдоль краев фьордов и во многих речных долинах.

Политика в области землепользования в Норвегии на национальном уровне определяется такими органами власти как Министерство местного самоуправления и

регионального развития Норвегии (Ministry of Local Government and Modernisation), Министерство климата и окружающей среды Норвегии (Ministry of Climate and Environment), Министерство сельского хозяйства и продовольствия (Ministry of Agriculture and Food).

Основным законодательным актом, регулирующим землепользование в Норвегии, является Закон о земле № 23 от 12 мая 1995 года [3]. Его глава IV раздел 8 устанавливает правила защиты обрабатываемых сельскохозяйственных земель. В нем же установлено сохранение целевого назначения использования земли и обязательность их сохранения. Власти округа или муниципалитета могут запретить осуществление деятельности, приводящей к ухудшению состояния обрабатываемых земель, а если такое состояние уже достигнуто, то властями должны быть разработаны рекомендации относительно того, какие меры должны быть предприняты для исправления такой ситуации (если земля уже находится в плохом состоянии или если земля **не используется**). Процедура, которой следует власть в отношении собственников и арендаторов, и их неиспользуемых или деградированных земель представлена следующими шагами:

1) разработка распоряжения для собственника или арендатора о мерах, которые он должен предпринять, чтобы земля могла обрабатываться с полезным эффектом в данных, сложившихся условиях;

2) владелец может быть принужден к передаче своей земли в аренду на срок не превышающий 10 лет;

3) если состояние земли фактически непригодно для прибыльной сельскохозяйственной деятельности, Министерство может выпустить распоряжение о том, чтобы на такой земле были посажены лесные насаждения или проведены работы по сохранению ландшафта;

4) если распоряжения не выполнены, то Министерство сельского хозяйства имеет право принять решение о полной или частичной экспроприации имущества для передачи его более эффективному собственнику или арендатору. Если лицо, которому изъятая собственность передана, не выполняет требования земельного законодательства – имущество изымается вновь и передается следующему. Земельным законодательством прямо установлено, что обрабатываемые сельскохозяйственные земли не должны использоваться в целях, не способствующих устойчивому развитию сельскохозяйственного производства. Любые сельскохозяйственные земли не должны использоваться так, чтобы в будущем они были бы непригодны для сельскохозяйственного производства.

Осуществление функций земельного надзора в Норвегии возложено на власть региона (Губернатор и Земельный совет округа) и власть муниципалитета. Кроме того, в Норвегии действует система принудительных сборов (Coercive charge), которым может подвергнуть участников земельных отношений Министерство сельского хозяйства Норвегии, за нарушения самого земельного законодательства, так и решений, принимаемых органами власти в соответствии с законом. В отношении принудительных сборов устанавливается прогрессивное правило, в соответствии с которым сумма сбора будет увеличиваться в зависимости от длительности правонарушения.

Подводя итог краткой характеристике норвежской модели землепользования, изложенной в статье, считаем, что ряд аспектов организации использования земель мог бы быть адаптирован и к российским условиям.

Список использованной литературы

1. Norway: Trade Statistics >> globalEDGE: Your source for Global Business Knowledge – https://globaledge.msu.edu/countries/norway/tradestats
2. Statistisk Sentralbyraa – https://www.ssb.no/en/natur-og-miljo/statistikker/ arealstat
3. The Land Act – https://www.regjeringen.no/en/dokumenter/The-Land-Act/id269774/

Кластеризация земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан на основе методики интегральной оценки земель

Clustering of land resources Predvolzhskoi zone of Tatarstan based on the methodology of integral evaluation of land

УДК 332.37

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12018

Николаев Эдуард Александрович,

аспирант ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Клюшин Павел Владимирович,

руководитель д.с.-х.н., проф. ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Nikolaev E.A.,

eduard.nikolaev90@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается важность проведения кластеризации земельных ресурсов, в частности, Предволжской зоны Республики Татарстан, осуществление которой основывается на методике интегральной оценки земель. Представлена сущностная характеристика указанной методики, предполагающей применение экологического подхода и геоэкологического подхода. Проведен анализ физико-географических показателей развития Предволжской зоны Республики Татарстан в процесс интегральной оценки земельных ресурсов исследуемой территории. На основе анализа климатических характеристик, состояния земельных ресурсов, геоморфологических особенностей сделан вывод о возможностях кластеризации земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан.

Summary. The article considers the importance of clustering of land resources, in particular, the Predvolzhskoi zone of the Republic of Tatarstan, the implementation of which is based on the method of integrated land assessment. Presents the essential characteristic of the method, involving the application of environmental and geoecological approach. The analysis of physical and geographical indicators of development of the Predvolzhskoi zone of the Republic of Tatarstan in the process of integrated assessment of land resources of the study area. On the basis of the analysis

of climatic characteristics, state of land resources, geomorphological features the conclusion about the possibilities of clustering of land resources of the Predvolzhskoi zone of the Republic of Tatarstan is made.

Ключевые слова: интегральная оценка, земельные ресурсы, кластеризация, физико-географические показатели.

Key words: integrated assessment, land resources, clustering, physical and geographical indicators.

В современной России система региональных экономических отношений обусловлена формированием инновационной экономики, которая, требует формированием и развитием современных систем землепользования, которые бы обеспечивали внедрение инновационности региональных экономик, наращивание их конкурентных преимуществ, их устойчивое развитие. Условия развития инновационных процессов в Российской Федерации требуют повышения конкурентоспособности региональных систем землепользования в рамках глобального экономического пространства. Эффективное использование земельных ресурсов при этом представляет собой ключевой инструмент, способствующий решению данной задачи.

Однако, в настоящее время зачастую отсутствует информация о том, насколько земельные ресурсы определенной территории, их особенности пригодны для того или иного вида антропогенного освоения, создания тех или иных видов хозяйственных систем, что препятствует их устойчивому развитию территорий [2]. На решение данной проблемы направлена кластеризация земельных ресурсов. В связи с этим, вопросы использования закономерностей развития территорий, земельных ресурсов, в том числе Предволжской зоны Республики Татарстан для экономического развития региона характеризуются значительным практическим интересом. Обеспечить учет данных закономерностей позволяет интегральная оценка земель, заложенная в основу осуществления кластеризации земельных ресурсов.

Ставя задачей осуществление многопараметрического анализа земельных ресурсов с точки зрения их пригодности для наиболее оптимального вида антропогенного развития, обеспечивающего удовлетворение потребностей населения соответствующей территории при сохранении экологического состояния земель и окружающей среды, интегральная оценка земельных ресурсов предполагает применение двух подходов:

— экологический подход, в рамках которого исследуются живые системы, существующие в естественных или измененных условиях. При этом, цель оценки

заключается в том, что обеспечить рациональное использование земельных ресурсов и развитие систем землепользования;

— геоэкологический подход, в раках которого исследуются геосистемы, как существующие в естественных условиях, так и измененные под антропогенным воздействием. Цель оценки, при этом, заключается в том, чтобы выявить устойчивость земельных ресурсов как элемента геосистем к тому или иному виду антропогенного воздействия.

Методика интегральной оценки земельных ресурсов предполагает такую дифференциацию земельных ресурсов, при которой учитываются закономерности развития природных ресурсов в целом, их сочетания, что позволяет выявить природно-ресурсный потенциал земель [4]. В связи с чем, вследствие осуществления данной оценки исследуемая территория распределяется на кластеры в зависимости от пригодности к антропогенному воздействую. Для обеспечения достоверности и эффективности результатов интегральной оценки, ее методика требует исследования физико-географических и геоэкологических показателей развития исследуемой территории и состояния ресурсов. Социально-экономические факторы при этом не учитываются, так как они характеризуются динамичностью и неустойчивостью.

Проведенный в процессе интегральной оценки земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан анализ земель в контексте видов их использования показал, что большая часть земель исследуемой территории (78,3 % от общей площади) относятся к землям сельскохозяйственного назначения (табл. 1).

Таблица 1

Распределение земель Предволжской зоны Республики Татарстан на категории [6]

Категория	Площадь, га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	583851	78,3
Земли населенных пунктов	34700	4,7
Земли энергетики, промышленности, транспорта и иного специального назначения	4694	0,6
Земли особо охраняемых территорий и объектов	316	0,04
Земли лесного фонда	77186	10,36
Земли водного фонда	44564	6
Земли запаса	0	0
Итого:	745311	100

Основные климатические характеристики Предволжской зоны Республики Татарстан [5] представлены в таблице 2.

Таблица 2

Основные климатические характеристики Предволжской зоны Республики Татарстан

Муниципальный район	Средняя температура воздуха °С	Средняя влажность воздуха, %	Средняя скорость ветра, м/с	Количество дней с осадками	Количество ясных дней в году
Апастовский	4,6	76	3,7	77	93
Буинский	4,6	76	3,7	76	94
Дрожжановский	4	77	4,6	103	90
Кайбицкий	3,9	77	4,4	96	88
Камско-Устьинский	3,9	77	4,4	95	88
Тетюшский	4,4	78	4,1	75	86
Предволжская зона	**4,2**	**77**	**4,2**	**87**	**90**

Анализ состояния земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан свидетельствует о том, что вся исследуемая территория подвержена эрозии, причем, значения данного показателя преобладают в Камско-Устьинском и Дрожжановском районах (таблица 3).

Таблица 3

Сведения об эродированности пашни Предволжской зоны Республики Татарстан [1]

Муниципальный район	% эродированности пашни
Апастовский	36,4
Буинский	47
Дрожжановский	52
Кайбицкий	38,5
Камско-Устьинский	52,9
Тетюшский	42,9

Анализ физико-географических показателей развития Предволжской зоны Республики Татарстан свидетельствует также о том, что поверхность исследуемой территории представляет собой возвышенную волнистую равнину с колебаниями высот от 60 м. до 260 м., расчлененную на части реками Свияга, Цильна, Карла, Кубня, Улема и др.

Максимальная абсолютная отметка 239,9 м. находится в западной части Дрожжановского муниципального района Республики Татарстан. Самая низкая отметка 60 м. приурочена к низменной равнине на северо-востоке Кайбицкого муниципального района Республики Татарстан. Исследуемая территория характеризуется значительным развитием овражной сети, что обусловлено малой устойчивостью и слабой проницаемостью глинисто-

мергельных пород, формирующих территорию, и хозяйственной деятельностью человека, результатом чего становится нарушение естественного растительного покрова (рис.1).

В процессе интегральной оценки земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан выявлена геоморфологическая особенность территории Камско-Устьинского муниципального района, которая заключается в наличии «горных» территорий (возвышенностей) на правом берегу р. Волги, к которым относятся Сюкеевы горы, Богородские горы, Юрьевы горы [3].

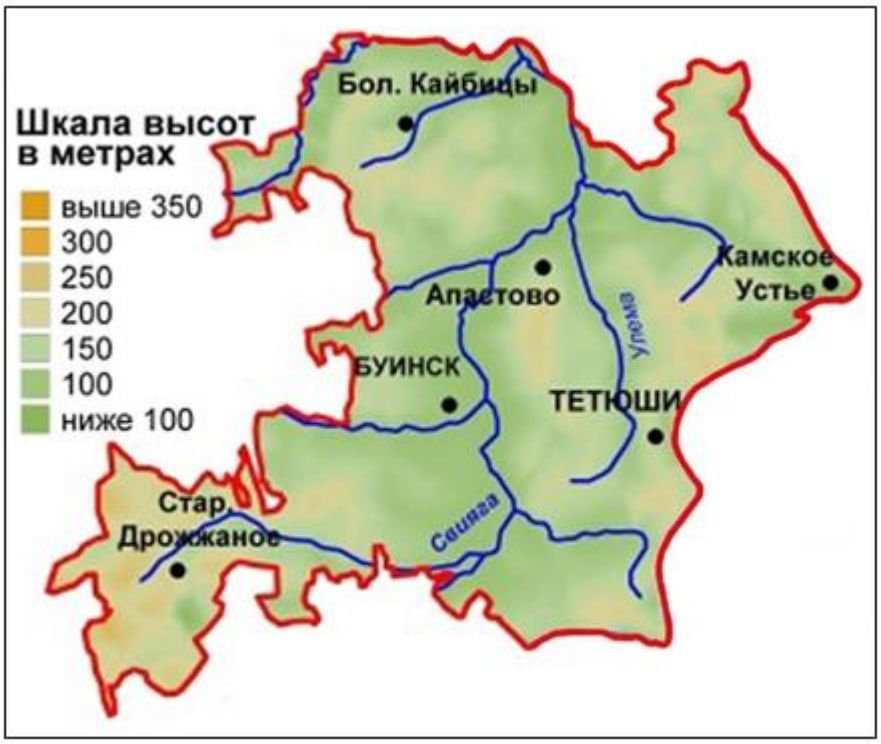

Рис.1. Карта рельефа Предволжской зоны Республики Татарстан

Данный факт определяет особенности организации природопользования Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан.

Кроме того, в процессе интегральной оценки земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан выявлены особенности земельных ресурсов Тетюшского муниципального района, часть территории которого (возвышенность на правом берегу Волги) практически полностью покрыта лесом, представляя собой одно из наиболее труднодоступных мест Республики Татарстан. Рельеф данного района Предволжской хоны Республики Татарстан осложняется долинами рек Улема, Турма, Кильна, Тарханка и т.д., а также оврагами, которые, в большей степени асимметричны, имеют крутые склоны южной и западной экспозиции.

Таким образом, проведенная интегральная оценка земельных ресурсов Предволжской зоны Республики Татарстан, предполагающая дифференциацию земель с учетом

закономерности развития природных ресурсов в целом, позволяет разделить исследуемую территорию на два кластера. Данное деление позволит формировать и развивать современные системы землепользования Предволжской зоны Республики Татарстан, обеспечить их конкурентоспособность.

Список использованной литературы

1. Государственный доклад о состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды Республики Татарстан в 2017 г. / Под ред. А.В. Шадрикова, Р.И. Камылова, В.З. Лапытова. – Казань, 2018. – 400 с.
2. Клюшин П.В. Рациональное использование сельскохозяйственных угодий в Северо-Кавказском федеральном округе: монография / П.В. Клюшин, М.Р. Мусаев, С.В. Савинова, Т.Б. Шалов. – Москва-Махачкала, 2016. – 266 с.
3. Окружающая среда и устойчивое развитие регионов: экологические вызовы XXI века. Труды III международной конференции/ под ред. С.Ю. Селивановской и М.В. Кожевниковой. – Казань, 2017. – 821 с.
4. Осипов А.Г. Теория и практика интегральной оценки пригодности земель природных ландшафтов для аграрного и рекреационного освоения: автореф….док-ра географ.наук / А.Г. Осипов. – СПб., 2016 – 40 с.
5. Общие сведения о погоде в городах России [Электронный ресурс] // Weather Archive.ru. – Точка доступа: http://weatherarchive.ru/
6. Открытый Татарстан [Электронный ресурс] // Официальный сайт. – Точка доступа: https://open.tatarstan.ru/reports/categories
7. Иванова, Н.А. Вопросы совершенствования организации управления земельными ресурсами в Российской Федерации /Н.А. Иванова//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2009. -№ 7. -С. 28-31.

Подходы к определению экологической эффективности внедрения современной продукции машиностроения в агропромышленный комплекс России

Approaches to the determination of environmental efficiency of implementation of modern production of mechanical engineering in the agricultural complex of Russia

УДК 631.334

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12019

Николаева Евгения Андреевна,

студентка 4 курса, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Иванова Наталья Андреевна,

кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Nikolaeva E.A.,

jenny.nik@yandex.ru

Ivanova N.A.,

ivanovaguz@yandex.ru

Аннотация. Развитие сельскохозяйственного производства относится к важнейшим задачам современной экономики. Однако увеличившиеся нагрузки на почвенный покров, в том числе уплотнение пахотного горизонта, чрезмерное распространение сорняков, предопределяют необходимость совершенствования применяемых технологий с целью повышения плодородия почв и снижения оказываемого воздействия. Решению данных проблем способствует модернизация техники, а также методика внесения удобрений, применяемых в обработке угодий. Одним из результатов внедрения современной продукции машиностроения в агропромышленный комплекс России является обеспечение экологической эффективности использования сельскохозяйственных угодий, определению которой посвящена данная статья.

Summary. The development of agricultural production is one of the most important tasks of the modern economy. However, the increased pressure on the soil cover, including the compaction of the arable layer, the excessive spread of weeds, determine the need to improve the applied technologies in order to increase soil fertility and reduce the impact. The solution of these problems

contributes to the modernization of technology, as well as the method of fertilizer application used in the processing of land. One of the results of the introduction of modern engineering products in the agro-industrial complex of Russia is to ensure the environmental efficiency of the use of agricultural land, the definition of which is the subject of this scientific work.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, пахотные почвы, обработка почвенного покрова.

Key words: agricultural land, arable soil, soil treatment.

На основе изучения открытых литературных источников в сфере технологии использования сельскохозяйственных угодий [1, 2], статистической обработки сведений о состоянии почвенного покрова в процессе обработки сельскохозяйственной техникой в статье даны предложения по повышению эффективности обработки полей в различных агроклиматических условиях.

Объектом исследования выступили почвы пахотных угодий Можайского района, которые характеризуются невысоким содержанием гумуса на основной площади (76%) — 1,9-2,5 %. Площади земель с очень низким содержанием — до 2%, занимают 377,8 тыс. га, до 13% площади пашни имеет удовлетворительное содержание гумуса в (пределах 2,5 — 3,5%).

В районе эрозионные процессы получили широкое распространение, особенно на землях сельскохозяйственного назначения. Развитию эрозии способствуют с одной стороны, природные условия – наличие и распространение волнисто-холмистого и увалисто-холмистого рельефа, невысокая гумусность почв, а с другой стороны — хозяйственная деятельность: высокая распаханность, большая площадь пропашных культур, слабая почвоохранная направленность земледелия. В Можайском районе эродированность почв составляет от 1 до 10 % от общей площади [3].

Рассмотрены два сельскохозяйственных угодья на севере Можайского района Московской области вблизи н/п Перещапово, Ханево, Искона, общей площадью 271 га. Сельскохозяйственное поля засеиваются озимой пшеницей и обрабатываются А1 — трактором на гусеничном ходу, а В2 – трактором колесным (рис. 1).

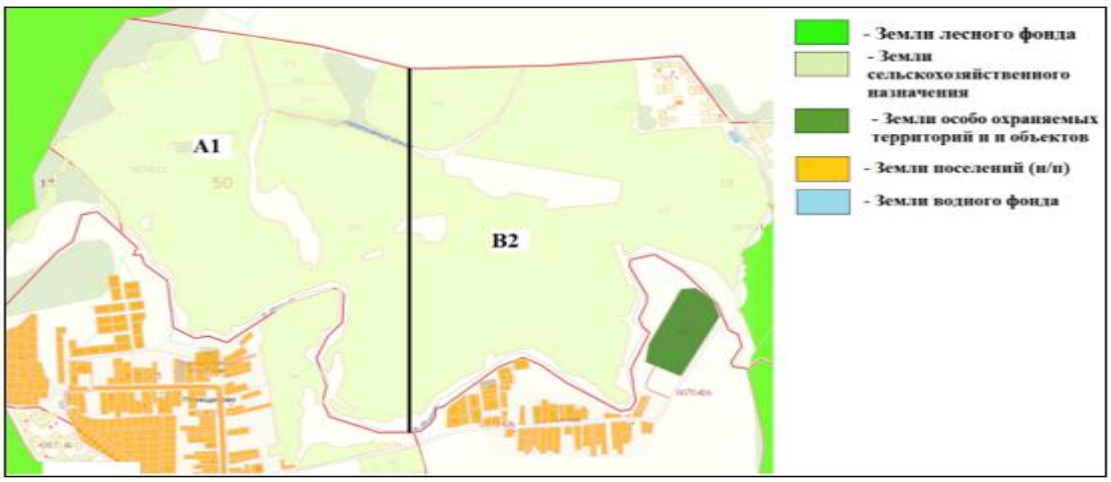

Рис. 1. Схема с/х полей на кадастровой тематической карте

Обработка почвы, прежде всего, необходима для удаления сорняков и сохранения влаги для лучшего прорастания семян. На рассматриваемых участках установлен режим обработки почв, представленный в таблице 1.

На полях, условно вписанных квадрат, расположены ручьи, участки кустарниковой растительности, уплотненные или технологические полосы. Угодья подлежат полной распашке: распашка осуществляется по полосам вдоль полей, технологические полосы, располагающиеся поперек полей, необходимые для разворотов трактора, позже также подлежат распашке.

Таблица 1

Этапы обработки почвенного покрова в течение года [4]

Этапы	Название метода	Описание метода	Сезон
I	Обработка непаровых предшественников	С/х угодья А1 и В2 подвергались обработке дискованием после уборки овса на сено для рогатого скота. Дискование – крошит, рыхлит, частично оборачивает, перемешивает почву, измельчает сорняки. Рабочий орган сферический диск, собран в батарею, при работе устанавливается под разным углом атаки к направлению движения для лучшего крошения. Глубина обработки 8–12 см т.к. поле достаточно чистое, без обилия сорной растительности.	Конец июля – начало августа
II	Оборот пласта	Вспашка почвы, при которой пласты оборачиваются на 180°, разрыхляются. задернелые почвы, которые разрыхлить плугом не удается	не позже 10–12 дней до посева озимых
III	Послепосевное прикатывание	В сухую ветреную погоду уменьшает диффузную потерю влаги, улучшает контакт семян с почвой и обеспечивает более дружное появление всходов. В дождливую погоду оно излишне и даже вредно, особенно на глинистой почве	весна
IV	Боронование	При поспевании почвы, озимые обычно боронуют средними боронами в один след. Чтобы не повредить растения, боронование надо начинать в полуденное время, проводить на малой скорости (3-4 км/ч), не допуская крутых поворотов и частых проходов по одному следу. Боронуют посевы для рыхления почвы и уничтожения сорняков.	Апрель - май
V	Обработка растений	Предупреждение от полегания – раствор тура Предупреждение от ржавчины и вредных насекомых - фунгициды	Июнь – июль
VI	Уборка	Сноповый метод уборки: скашивание – формирование снопа - уборка	Август

При обработке земли гусеничным трактором ДТ – 75 технологическая полоса равна длине колеи (d = 0,13 м) и гусениц (d = 0,3 м), трактор разворачивается на одной гусенице, блокируя вторую, плуг условно пашет как с левой стороны, так и с правой, удельное давление на почву равно 0,48 кг/см^2 (по стандартам не более 0,6 кг/см^2). Общая уплотненная полоса равна приблизительно 0 м, согласно углу разворота.

При обработке земли колесным трактором К — 700 технологическая полоса равна длине колеи (d = 2,11 м) и колесной пары (d = 0,8 м), трактор разворачивается по дуге, плуг условно пашет как с левой стороны, так и с правой, удельное давление на почву равно 0,9 кг/см^2. Общая уплотненная полоса равна 7,2 м, согласно наименьшему углу разворота (рис. 2) [4].

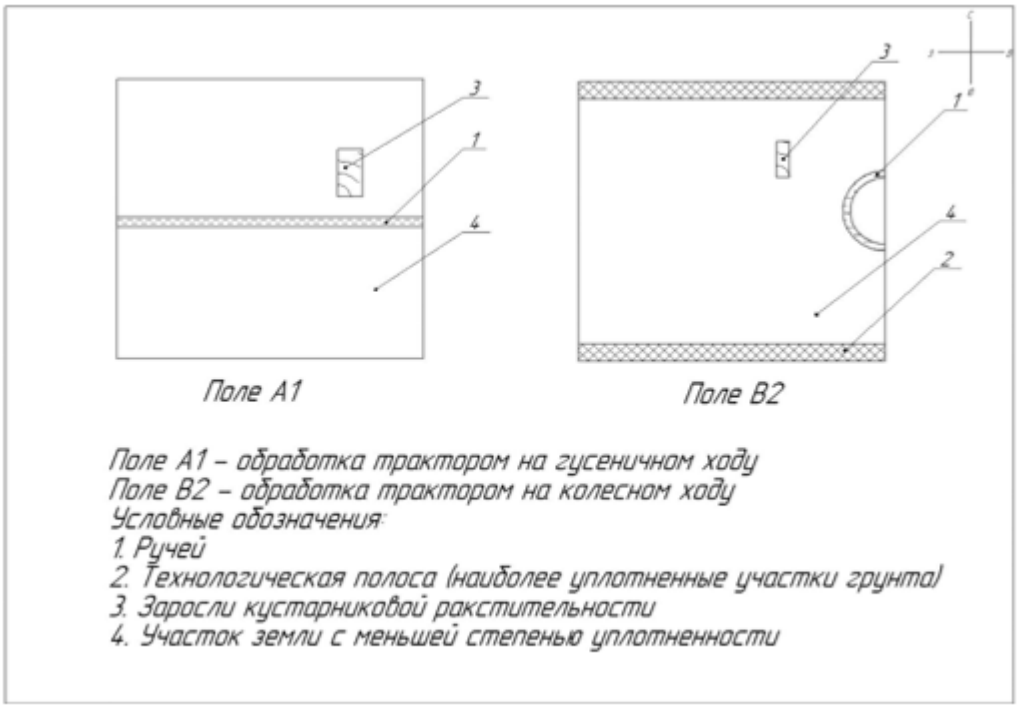

Рис. 2. Схема обработки полей при движении тракторов с севера на юг

В течении 3 –х лет поле обрабатывалось и засеивалось культурами попеременно озимой пшеницей и овсом. Так как из приведенной выше технологической характеристики видно, что давление на почву оказывает больше колесный трактор, то при дальнейшем использовании трактора без модернизации ведет к ухудшению условий пользования угодьями.

Для более детального сравнения составлены таблицы 2 воздействия сельскохозяйственной техники на почвы.

В ходе анализа был выявлен высокий уровень негативного воздействия на свойства грунтов от колесного трактора, например, изменился температурный режим почв из-за

более высокой плотности: плотные грунты обладают большей теплоемкостью и теплопроводностью, что, как следствие, вызвало снижение урожайности и увеличение количества сорняковых растений.

Таблица 2

Сравнительная характеристика основных параметров воздействия на почвы с/х техники [5]

Характеристика	Гусеничный трактор	Колесный трактор
Параметры, м	2,7x2,56x4,89	8,4x2,53x3,95
размер колеи, м	0,13	2,11
Грузоподъемность, т	2	2
Наименьший угол поворота, м	0	7,2
Вес, т	5,750	12
Удельное давление на почву, кгс/см^2	0,44	0,9
Возможная модернизация	Увеличение мощности	Широкопрофильные шины

Чтобы снизить отрицательные последствия на почвенный покров возможно применение широкопрофильных шин у колесного трактора, что позволит увеличить площадь, на которую оказывается давление и тем самым снизить его, равномерно распределив на большей поверхности. Однако у шин высокий показатель буксования в силу меньшего количества шипов для сцепления. Во время тяговых работ колеса изменяют грунт, тем самым улучшая сцепление. Чем ниже давление в шинах, тем больше шипов входит в сцепление с землей. Таким образом, при тяговых работах лучше понизить давление в шинах. В момент непосредственно перед буксованием происходит максимальная передача усилия на почву. При большом буксовании (особенно на влажной почве) происходит потеря мощности, уплотнение и повреждение почвы [6].

Напротив, анализ работы трактора на гусеничном ходу показал положительные результаты, что подтверждается лучшим состоянием почв, лучшим состоянием растительности в течении всего роста, а также нормальными процессами восстановления грунтов. Из-за меньшего уплотнения почвы в ходе ее обработки температурный и водный режим не нарушаются в корне, следовательно, негативное воздействие сводится практически к нулю.

Для повышения эффективности обработки полей необходимо также учитывать, что гусеничный трактор из-за большей площади опоры имеет гораздо больше шипов для сцепления. В сухих условиях это качество является огромным преимуществом, так как буксование трактора снижается, но во влажных условиях картина прямо противоположная:

из-за большей площади гусеницы не происходит глубокого проникновения в почву, и она пробуксовывает.

Таким образом, обработка почвенного покрова гусеничным трактором является наиболее эффективной по нескольким причинам: он имеет максимальную площадь опоры и лучший контакт с грунтом, с существенно меньшим буксованием по сравнению с колесным, гусеничный трактор тянет по полю более тяжелые рабочие орудия.

Список использованной литературы

1. Груздев В.С., Груздева Л.П., Бойценюк Л.И. «Основы технологии сельскохозяйственного производства, часть 1: Агроландшафтное земледелие», под редакцией д.г.н. В.С. Груздева – 2011-2012. — 250 с.

2. Груздев В.С. Методические указания по «Агроландшафтному земледелию» и «Агроэкологическим основам использования сельскохозяйственных машин». — ООО «ГРУППА ЭКОАНАЛИЗ» [Электронный ресурс]. – 2009-2018. — URL: https://www.ecoanaliz.ru/

3. ФЕРМЕР.RU [Электронный ресурс]. – 2008. -URL:https://fermer.ru/

4. Traktoramira. Все о тракторах и технике. [Электронный ресурс]. – 2018. — URL: https://traktoramira.ru/

5. Агровестник [Электронный ресурс] — URL:https://agrovesti.net/

6. Столяров В.М. Тенденции изменений структуры с/х земель по видам собственности/В.М. Столяров//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2012. -№ 5. -С. 21-26.

7. Разяпов А.З., Воронич С.С., Клюшин П.В., Ломакин Г.В., Мурашева А.А., Назаров К.С., Пахомов Д.Е., Шаповалов Д.А. идр. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников выбросов. Ч. 1. Учебное пособие. Направление подготовки: 05.06.01 -Науки о земле. Москва-Махачкала, 2017. 163 с.

Актуализация информационно-картографического обеспечения комплексных кадастровых работ с применением ГИС-технологий

Updating of information and cartographic support for complex cadastral works using GIS technologies

УДК 528.441.21

Отвагина Мария Геннадьевна,

аспирантка кафедры почвоведения, экологии и природопользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Otvagina M.G.,

mariyaotvagina@yandex.ru

Аннотация. В статье кратко рассмотрены особенности подходы актуализации информационной и картографической документации, необходимой для осуществления кадастровых работ с применением современных методов дистанционного зондирования и ГИС-технологий.

Summary. The article briefly discusses the features of the approaches to update the cartographic and information documentation necessary for the implementation of cadastral works using modern remote sensing methods and GIS technologies.

Ключевые слова: актуализация, комплексные кадастровые работы, дистанционные методы зондирования, ГИС-технологии.

Key words: actualization, complex cadastral works, remote sensing methods, GIS technology.

Понятие комплексных кадастровых работ появилось совсем недавно. Пунктом 12 статьи 1 Федерального закона от 22.12.2014 N 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о кадастре недвижимости был дополнен главой, п. 4.1. «Комплексные кадастровые работы». Так, в рамках реализуемой в настоящее время Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 — 2019 годы)», Минэкономразвития был подготовлен проект закона «Об определении точных границ земельных участков и местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного

строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1].

Комплексные кадастровые работы позволят не только значительно снизить затраты, но и свести к минимуму вероятность кадастровых ошибок (которые, как правило, выявляются спустя некоторое время после межевания границ участка, когда аналогичные работы выполняются в отношении смежных с ним участков) [2]. Однако в настоящее время не разработана методика выполнения таких работ, нет модели информационного картографо-геодезического обеспечения комплексных кадастровых работ.

Актуальная модель землепользования должна отражать границы фактически существующих земельных участков и контура объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), обеспечить их идентификацию в государственных и муниципальных реестрах (кадастр недвижимости, реестр прав, муниципальные информационные системы и т.д.), а также классификацию.

Для получения актуальной информационно-картографической информации необходимо разработать методику сбора, обработки и формирования базы данных комплексных кадастровых работ, которая должна быть согласована с результатами комплексных кадастровых работ, на рисунке 1 представлена схема получения результатов комплексных кадастровых работ [3].

Рис. 1. Схема получения результатов комплексных кадастровых работ

Эффективность управления земельными ресурсами зависит от актуальности и точности кадастровых данных, а также от подготовки необходимой информации кадастровыми инженерами. В рыночных условиях кадастровая информация, получаемая в результате

кадастровой деятельности, создает в государстве и обществе основу для формирования инновационного климата, реализуемого через инновационные технологии.

Приказом №848 утверждены «Требования к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления». В соответствии с приказом № 848 картографической основой ЕГРН являются:

1) фотопланы (ортофотопланы) и (или) цифровые топографические планы масштаба 1:2000 – для территории населённых пунктов, и только при их отсутствии допускается использовать фотопланы (ортофотопланы) и (или) цифровые топографические планы масштабов 1:5 000 и 1:10 000;

2) фотопланы (ортофотопланы) и (или) цифровые топографические карты масштаба 1:10000 и масштаба 1:25000 – для экономически освоенных территорий, территорий повышенного риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и приграничных территорий, а при их отсутствии допускается использовать цифровые топографические карты масштаба 1:50000;

3) цифровые топографические карты масштаба 1:50000, 1:100000 – для территорий за границами населённых пунктов [10].

В соответствии с пунктом 3 Требований к точности и методам определения координат характерных точек границы земельного участка, утверждённых Приказом №90, координаты характерных точек границы объекта недвижимости определяются следующими методами:

1) геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);

2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);

3) фотограмметрический метод;

4) картометрический метод;

5) аналитический метод [9].

При этом необходимо отметить, что координаты характерных точек границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, должны определяться с точностью не ниже точности определения координат характерных точек границы земельного участка, приведённой в Приложении к Приказу №90.

Для использования картометрического метода определения координат необходимо иметь картографический материал, основной частью которого является картографическое изображение. В качестве картографической основы кадастровых работ используются:

государственные топографические карты различных масштабов, крупномасштабные планы городов или планы городов, создаваемые силами муниципальных управлений по архитектуре и градостроительству (масштабы 1:200 – 1:10000), ортофотопланы, планы лесоустройства масштабов 1:25000 и 1:10000, планы землеустройства различных масштабов.

Исходный картографический материал может быть представлен на бумажном и электронном носителе. Картографический материал на бумажном носителе представлен бумажными листами карт и планов, планами на жёсткой основе (фанера или алюминий) и картографическим изображением, построенным на пластике.

Точность существующих цифровых карт/планов колеблется в пределах от 0,005 до 0,03 дюйма. На результат работы также влияет точность действий исполнителя работ. В среднем хороший специалист вносит погрешность не более 0,004 дюйма» 0,0001м (1 дюйм = 2,54 сантиметра).

Точность цифровых ортофотопланов определяется: масштабом исходных фотоснимков; ошибками элементов внутреннего, взаимного и внешнего ориентирования исходных фотоснимков или их растровых полутоновых изображений; ошибками цифровой модели рельефа; величиной пикселя сканирования исходных фотоснимков и др. [9].

Пунктом 4 Приказа №848 установлена периодичность обновления карт и планов, являющихся картографической основой, которая составляет:

а) для населённых пунктов с численностью свыше 50000 человек – 5 лет и более, но не реже чем 1 раз в 10 лет;

б) для иных территорий – 7 лет и более, но не реже чем 1 раз в 10 лет.

Цифровые ортофотопланы, созданные в 2009-2010 годах во многих субъектах Российской Федерации с целью обеспечения государственного кадастра объектов недвижимости цифровой картографической основой, уже устарели и требуют обновления.

С 2006 года в открытой базе Google начали появляться космические снимки с разрешением 60см на пиксел! Такого разрешения более чем достаточно. На снимках видны макушки отдельных деревьев, крупные камни. Все снимки в базе Google привязаны в системе координат WGS-84. Привязка весьма точная. Неоднократные измерения координат GPS-приёмниками в полевых условиях показали, что точность привязки космических снимков в базе Google не уступает, а порой и превосходит точность привязки топографических карт Генштаба СССР масштаба 1:100000.

То, что данные космические снимки имеют высокую точность –но нельзя забывать о том, что они привязаны в системе координат, официальных параметров пересчёта от

которой не существует, а использование исходных данных, полученных путём самостоятельного пересчёта, незаконно.

Использование картографических материалов, в том числе материалов дистанционного зондирования земли, размещённых на ряде порталов (maps.google.com, khm.google.com, maps.marsruty.ru), в целях создания и редактирования электронных карт, выполнения различных измерений и расчётов возможно только на определенных условиях. Таким условием является наличие предварительного письменного разрешения от Google (или в ряде случаев от поставщика Содержания).

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (абзац 3 пункта 1 части 4 статьи 1229) использование результата интеллектуальной деятельности без согласия правообладателя является незаконным и влечёт ответственность, установленную Кодексом. Так, в случаях нарушения исключительного права на произведение автор или иной правообладатель наряду с использованием других применимых способов защиты и мер ответственности, установленных ГК РФ, вправе требовать по своему выбору от нарушителя вместо возмещения убытков выплаты компенсации. Её размер определяется судом и может составлять от десяти тысяч до пяти млн рублей.

Создавать топографические карты и планы возможно с помощью беспилотных летательных аппаратов.

Применение беспилотников в картографии и аэрофотосъёмке для создания топографических карт значительно снизило затраты на привлечение пилотируемой авиации для создания карт и моделей местности. Беспилотник для аэрофотосъемки осуществляет полет на заданной местности в автоматическом и полуавтоматическом режиме, получает высококачественные изображения с привязкой к географическим координатам, что позволяет использовать из для создания топографических карт высокой точности. Фото и видеоданные, после обработки в специализированном программном обеспечении, служат основой для создания образно-знаковых моделей пространства в виде плоских, рельефных и объемных карт и глобусов, БЛА ортофотопланов. Беспилотные аппараты позволяют специалистам создать в кратчайшие сроки БПЛА ортофотопланы, матрицы высот местности и отдельных объектов.

Общая средняя квадратическая погрешность определения местоположения точек планово-высотного обоснования методом спутниковых геодезических измерений и определения координат точек по ортофотоплану фотограмметрическим методом не превышает установленного законодательством предельного значения, равного 0,1 м, что позволяет применять ортофотопланы, выполненные с использованием беспилотного

летательного аппарата, для определения координат характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов.

Аэрофотосъемка с использованием беспилотных летательных аппаратов – перспективное развивающееся направление в области картографирования, позволяющее значительно сократить финансовые и временные затраты, получив при этом материалы многоцелевого использования, идеально подходящие для выполнения кадастровых работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ на основе ортофотопланов, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов, благодаря полноте и актуальности графической информации значительно сокращаются сроки выполнения работ. Кроме того, благодаря визуализации действительного местоположения границ земельных участков, исключается возможность возникновения кадастровых ошибок, а также становится возможным быстрое разрешение земельных споров.

Для грамотного управления земельными ресурсами необходима информация не только о плановом положении объектов недвижимости, но и о высотном. Данные о рельефе местности важны для оценки земельного участка, для принятия решения о его целевом использовании и решении других вопросов, связанных с управлением недвижимостью.

Следовательно, есть необходимость использовать современные технологии для решения перечисленных задач в приемлемые сроки. Как показывает мировой опыт, применительно к большим территориям, это можно сделать наиболее оперативно и с наименьшими затратами средств, если применять данные дистанционного зондирования (ДДЗ) и процедуры фотограмметрической обработки этих данных. Привлечение этих передовых технологий позволяет с высокой эффективностью решать следующие задачи:

- создание тематических карт различных масштабов;
- построение цифровых моделей рельефа;
- оперативная поддержка цифровой базы данных в актуальном состоянии.

Еще одним методом информационно-картографического обеспечения является лазерное сканирование. Лазерное сканирование является универсальным инструментом получения данных для моделирования объемных величин объекта [4]. Увеличение сведений об объекте недвижимости не только позволяет более мобильно и эффективно исправлять имеющиеся кадастровые ошибки, но и предоставляет дополнительные возможности для пользователя информации. С одной стороны, 3D моделирование позволяет более точно и достоверно осуществлять государственный земельный надзор. С другой стороны, 3D моделирование позволяет оценить объем объекта как фактор,

влияющий на его рыночную стоимость, что является несомненной ценностью для целей кадастровой оценки. Именно она впоследствии определяет налогообложение.

Самым распространенным методом проведения межевания является съемка с применением геодезического оборудования. Для определения координат пунктов опорной геодезической сети используют спутники, государственные геодезические сети, прямые, обратные, комбинированные засечки, лучевые системы, теодолитные ходы. Современные электронные тахеометры имеют конструкцию, позволяющую работать в условиях низких температур, повышенной влажности и запыленности. Лазерный дальномер (лазерная рулетка) современных электронных тахеометров может измерять расстояния без отражателя.

Информационно-картографическое обеспечение комплексных кадастровых работ должно складывать из всех вышеперечисленных методов.

Список использованной литературы

1. Распоряжение Правительства РФ от 28 июня 2013 г. № 1101-р «О концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 — 2019 гг.)»

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2015, №218-ФЗ // http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71212176/ Загл.с экрана.-2017.-20 янв

3. Митрофанова Н.О., Курганкина Ю.А. Создание информационной модели территории при выполнении комплексных кадастровых работ//https://cyberleninka.ru/article/v/sozdanie-informatsionnoy-modeli-territorii-pri-vypolnenii-kompleksnyh-kadastrovyh-rabot

4. Малыгина О. И. Трехмерный кадастр – основа развития современного мегаполиса //Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск: СГГА, 2012. Т. 1. С. 129–133.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 07.2016) / Справочная правовая система «Консультант плюс».

6. Современное состояние землеустройства и кадастров в Российской Федерации и научное обоснование основных Направлений их развития в интересах АПК. Волков С.Н., Шаповалов Д.А. В сборнике: Повышение эффективности научно-исследовательской деятельности аграрных вузов в целях реализации федеральной научно-технической программы развития сельского хозяйства на 2017-2025 годы материалы Всероссийского

семинара-совещания проректоров по научной работе вузов Минсельхоза России. 2017. С. 8-12.

7. Организация, технологии и опыт ведения кадастровой деятельности. Сборник научных трудов / Москва, ГУЗ, 2012.

8. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

9. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

10. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

11. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

12. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

13. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

14. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

15. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

16. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

17. Построение общей модели системы предоставления сведений Государственного кадастра недвижимости в режиме реального времени на основе интернет-технологий. Скоркин С.С., Шаповалов Д.А. Проблемы региональной экологии. 2009. № 4. С. 199-202.

18. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат

характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»

19. Приказ №848. от 13 ноября 2015 г. № 848 «Об утверждении требований к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления».

Экологическая ситуация в районах добычи полезных ископаемых, связанных с разрушением горных пород на примере Мирнинского района Республики Саха (Якутия)

The environmental situation in the areas of mining associated with the destruction of rocks on the example of Mirninsky district of the Sakha Republic (Yakutia)

УДК 504.062.2

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12020

Попова Ольга Олеговна,

канд. экон. наук, доцент каф. Городского кадастра, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Хабаров Денис Андреевич,

аспирант каф. Почвоведения, экологии и природопользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Хабарова Ирина Андреевна,

канд. техн. наук, старший преподаватель каф. Городского кадастра, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Popova O.O.,

oopopova@yandex.ru

Khabarov D.A.,

khabarov177@yandex.ru

Khabarova I.A.,

irakhabarova@yandex.ru

Аннотация. Осуществление программ экономического и социального развития территории повсеместно сопровождается интенсивным взаимодействием человека и природы, нередко приводящим к отрицательным последствиям, поэтому проблема своевременного выявления острых ситуаций и охраны природы от негативных антропогенных воздействий в настоящем особенно актуальна. В статье даются рекомендации для недопущения ухудшения экологической ситуации в районах добычи полезных ископаемых, связанных с разрушением горных пород.

Summary. The implementation of programs for the economic and social development of the territory is everywhere accompanied by intensive interaction between man and nature, often with negative consequences, so the problem of timely identification of acute situations and the protection of nature from negative anthropogenic influences is particularly relevant today. The article provides recommendations to prevent environmental degradation in mining areas associated with the destruction of rocks.

Ключевые слова: алмазодобывающая промышленность, кимберлиты, охрана окружающей среды.

Key words: diamond industry, kimberlites, environmental protection.

Осуществление программ экономического и социального развития территории повсеместно сопровождается интенсивным взаимодействием человека и природы, нередко приводящим к отрицательным последствиям, поэтому проблема своевременного выявления острых ситуаций и охраны природы от негативных антропогенных воздействий в настоящем особенно актуальна. Огромные масштабы негативных последствий и изменений природной среды при разработке и добыче полезных ископаемых заставляют задуматься об этой проблеме не только экологов, но и всех членов общества. Сохранение благоприятного и комфортного уровня жизни человека является основным направлением деятельности органов власти, а ухудшение экологической ситуации значительно препятствует этому. Особенно актуальна данная проблема на северных территориях Российской Федерации, т.к. больше половины всех земель, а именно 54%, нарушенных при добыче полезных ископаемых, находится в Сибири, Якутии и на Дальнем Востоке [5].

Особенно остро ухудшение экологической ситуации наблюдается в Мирнинском районе Республики Саха (Якутия) при добыче алмазов открытым способом через кимберлитовые трубки.

Первая кимберлитовая трубка была открыта в 1955 г. Свое название «Мир» она получила от радиограммы, отправленной геологами, обнаружившими алмазы около речки «Вилюй». Она гласила «Закурили трубку мира зпт табак отличный тчк Авдеенко зпт Елагина зпт Хабардин тчк» [1]. Через год после открытия карьера в 1956 г. рядом образовался рабочий поселок Мирный, который в последующем стал городом.

На территории Мирнинского района алмазодобывающая и нефтегазодобывающая промышленность — это основные направления народного хозяйства, и обе эти отрасли являются мощнейшими факторами, оказывающими отрицательное воздействие на окружающую среду. Освоение нефтяных и газовых месторождений влечет за собой большой объем геологоразведочных и буровых работ, строительство линий

электропередач, газо- и нефтепроводов, транспортных коммуникаций. Все это оказывает сильное воздействие на природу и обостряет проблемы охраны лесов, животного мира, ландшафтов [4].

Алмазодобывающая промышленность, при добыче кимберлитов открытым способом, сопровождается загрязнением атмосферы, нарушением земной поверхности путем создания карьеров, отвалов пустых пород и хвостохранилищ. Из разрабатываемых карьеров и рудников пустые материнские породы отсыпаются на очищенные от почвенно-растительного покрова участки недалеко от месторождений. Наиболее сложным и трудоемким процессом в данном виде промышленности является изымание и складирование почвенного слоя во временный отвал, его дальнейшее транспортирование и, после завершения работ, перенесение его на поверхность в постоянный отвал горных пород. Расположение отвала определяется по минимальным затратам на его транспортировку до территории рекультивации. Особо неблагоприятная обстановка сложилась в г. Мирный, т.к. строительство города изначально было начато в производственной зоне. С восточной стороны город окружен отвалами горных пород, которые загрязняют атмосферу промышленной пылью.

Исследования атмосферного воздуха показывают, что превышение допустимых уровней загрязнения атмосферного воздуха практически постоянно регистрируется по таким показателям, как пыль, сероводород, окись углерода.

Низкая рассеивающая способность атмосферы северных территорий обуславливает достаточно высокие фоновые концентрации загрязняющих веществ воздуха. И как следствие возрастает процент нестандартных проб атмосферного воздуха по пыли.

С началом реализации в 2004 г. проекта сухой консервации карьера «Мир» и переходом его на закрытый способ добычи, наметилось снижение загрязнения атмосферного воздуха сероводородом, а уже в 2007 г. по сравнению с 2006 г. на 31%, и эта тенденция прослеживается и сейчас по всему городу и его окрестностям [3].

С 2004 г. наблюдается улучшение состояния атмосферы. Это во многом связано с реконструкцией действующего полигона бытовых отходов города и его правильной рекультивацией. Работы на полигоне были организованы МО «Город Мирный» и проведены при финансовой поддержке АК «АЛРОСА» [3].

Помимо всего вышесказанного, во время горнодобывающих работ наибольшему риску подвержены и близлежащие водоемы, т.к. их акватории загрязняются взвешенными частицами размытой кимберлитовой породы, проникающими в них. Помимо этого,

происходит утечка 15-20% технической воды из карьеров в водоемы, что наносит непоправимый ущерб рыбному хозяйству.

Проблема загрязненности якутских рек берет свое начало еще в советский период. Тогда отходы производства сбрасывались не только в отвалы, но и в речную систему, что привело к экологической проблеме не только реки Вилюй, но и ее притоков в реках Ирелях, Далдын, Марха, Малая Ботуобия. Было отмечено значительное сокращение зоопланктонного вида до 13 раз. Также сильно обеднела ихтиофауна – несколько видов рыб сократились до десятка особей. Были выявлены накопления тяжелых металлов, таких как свинец, кобальт, хром, железо, никель и марганец, превышение которых больше естественного фона в 7 раз.

Переход на подземную добычу алмазов уменьшил загрязнение атмосферы и объем пустых материнских пород, извлекаемых на поверхность, однако проблема утилизации рассолов (технической воды) оставалась. Так, 4 августа 2017 г. подземный рудник затопила вода из законсервированного карьера «Мир». На момент аварии под землей находилось 150 человек. В АК «АЛРОСА» заявили, что причиной затопления могло быть неконтролируемое увеличение водопритока из чаши отработанного карьера в подземный рудник. В свою очередь, это случилось из-за резкого ухудшения горно-геологических условий и размыва пород карьера [2].

Для недопущения ухудшения экологической ситуации в районах добычи полезных ископаемых, связанных с разрушением горных пород необходимо:

– Провести программу рекультивации всех отвалов горных пород и охраны почв при складировании материнской горной породы.

– Организовать производственный контроль за предельно допустимыми выхлопами (ПДВ) на промышленных предприятиях.

– Усилить надзор при выборе земельных участков под строительство промышленных предприятий (соблюдение норм санитарно-защитных зон и ПДВ).

– Минимизировать попадание технических вод в акватории рек.

– Промышленным предприятиям необходимо проводить оценку риска для здоровья населения, проживающего вблизи санитарно-защитных зон промышленных предприятий, на базе организаций, аккредитованных в установленном порядке.

В заключение необходимо обратить внимание на то, что руководству промышленных предприятий необходимо понять, что охрана природы и окружающей среды должна осуществляться совместно с началом производственных работ. В ее основу должен быть положен обязательный принцип устранения причин, вызывающих загрязнение, а не

последующая борьба с их последствиями. Главным условием при таком подходе является создание экологически чистых технологий, основанных на принципах защиты и отстраненности окружающей среды от производства и наращивание технологических процессов, основываясь на сходстве с природными процессами.

Список использованной литературы

1. Попова О.О. Развитие алмазодобывающей промышленности в Мирнинском районе Республики Саха (Якутия) и ее влияние на границу города Мирный // Формирование новой экономики XXI века: сборник статей V Международной научно-практической конференции. – Пенза: 2013 г. С. 68-72.
2. Электронный ресурс, https://life.ru/, дата обращения 13.02.2019 г.
3. Схема территориального планирования Мирнинского района Республики Саха (Якутия) [Рукопись]: утв. решением XV сессии Мирнинского районного совета II-№15-42 от 23.12.2010. Т. 1.
4. Жилина И.В. Перспективы разработки трудноизвлекаемых запасов углеводородов с позиции концепции устойчивого развития сырьевой базы нефтегазового комплекса России. Актуальные проблемы нефти и газа. – Москва. 04.2018 г. С. 27.
5. Попова О.О., Севостьянов А.В. Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VIII Международной научно-практической конференции кафедры управления проектами и программами. 11-15 апреля 2018 года/под ред. В.И. Ресина. – Москва: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2018.- 380 с. стр.125-129.

Современные тенденции в развитии и рациональном управлении земельными ресурсами

Current trends in development and rational management of land resources

УДК 631.9

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12021

Савченко Максим Дмитриевич,

студент факультета Кадастр Недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Латыев Антон Александрович,

студент факультета Кадастр Недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Озерова Надежда Андреевна,

кандидат географических наук, доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Савченко М.Д.,

super-maks-over@ya.ru

Латыев А.А.,

tonylatte@yandex.ru

Озерова Н.А.,

14ornster@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются современные тенденции в развитии и рациональном управлении земельными ресурсами Российской Федерации. В свете сохраняющейся обеспокоенности по поводу иррационального использования сельскохозяйственных земель, была проведена аналитическая работа с целью проанализировать наиболее выгодные пути развития. Основываясь на полученных данных, были выявлены современные тенденции рационального использования земельных ресурсов РФ.

Summary. The article presents the current trends in the development and rational use of land resources of the Russian Federation. Analytical work was carried out to analyze the most profitable

paths of development. Based on the data obtained, the current trends in the rational use of land resources of the Russian Federation were identified.

Ключевые слова: сельское хозяйство, земельные ресурсы, хозяйственный оборот, экономическое плодородие, охрана почв, повышение плодородия земель.

Key words: agriculture, land resources, economic turnover, economic fertility, soil protection, increase of land fertility.

Управление природопользованием — это деятельность государства по организации рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, охраны окружающей среды, а также по обеспечению режима законности в эколого-экономических отношениях.

Огромное значение для развития экономики и обеспечения продовольственной безопасности страны имеет рациональное использование сельскохозяйственных земель. Сельскохозяйственные земли – это пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране [2].

По данным Росреестра, к 1 января 2018 года в России насчитывалось 383,6 млн га земель сельскохозяйственного назначения. Из них сельскохозяйственные угодья занимают 197,7 млн га, которые распределяются следующим образом: 116,2 млн га пашни, 18,7 млн га сенокосов, 68,5 млн га пастбищ, 1,9 млн га многолетних насаждений и 4,9 млн га залежных земель [1].

Основываясь на данных сельскохозяйственная переписи, проведенной в 2018 году общая площадь неиспользуемых сельхозугодий в России, в прошлом году составляла 86.9 млн га — 44% всех сельскохозяйственных угодий страны. Об этом говорится в докладе о декабрьском мониторинге экономической ситуации, подготовленном РАНХиГС, Институтом Гайдара и Всероссийской академией внешней торговли. В исследовании констатируется, что по данным переписи часто встречаемая оценка площади заброшенных сельхозугодий (около 40 млн га) занижает этот показатель почти в 2,5 раза [1,6].

В России также существует проблема перевода сельскохозяйственных земель в земли других категорий. По данным Росреестра с 2009 по 2016 год площадь сельскохозяйственных земель сократилась на 16,4 млн га, что составляет 4% от всех земель этой категории [6].

Основываясь на этих данных, правительство проводит политику, направленную на охрану сельскохозяйственных земель, повышение их плодородия, обеспечение

экологического равновесия, в т. ч. стимулируя применение удобрений за счет средств бюджетов всех уровней.

Правовая охрана сельскохозяйственных земель опирается на ЗК РФ и ряд других нормативных актов, включая федеральные законы от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» и другие [3,4,5].

Цель исследования – изучить доклады, отчёты и исследования и, основываясь на полученных данных, выявить современные тенденции рационального использования земельных ресурсов РФ.

В РФ на государственном уровне проводятся различные мероприятия по улучшению состояния земельных сельскохозяйственных угодий и повышению эффективности их использования. Суть проводимых мероприятий сводится к решению четырех проблем, связанных с состоянием и управлением сельскохозяйственными угодьями и одной проблемой, связанной с необходимость обновления технического парка и развития новых методов управления:

1. Проводятся мероприятия, связанные с прекращением выпадения земель из хозяйственного оборота по причинам, связанным как с антропогенным влиянием, так и естественными процессами, а также вводом в использование заброшенных земель. В 2018 году по результатам контрольно-надзорных мероприятий было установлено, что в хозяйственный оборот вовлечено 199 тыс га земель сельскохозяйственного назначения. За счёт проведения культурно-технических работ было вовлечено в оборот 505,7 тыс га (Данные за 2016-2018 год) [6].
2. Проводятся мероприятия, связанные с охраной почв от эрозии и других разрушительных процессов. Охрана почв и сохранение их плодородия обеспечивается широкой системой специальных мер, куда входят безотвальная обработка почвы, почвозащитные севообороты, полезащитное лесоразведение, а также другие пути борьбы с ветровой и водной эрозией.
3. Проводятся мероприятия, связанные с повышение плодородия земель. Повышение плодородия почв достигается на основе мероприятий, которые, с одной стороны, увеличивают содержание в почве питательных веществ, с другой — улучшают агрофизические свойства и биологическую активность почвы. Благодаря этому содержащиеся в почве питательные вещества становятся более доступными для усвоения

растениями. Такому качественному улучшению почвы способствуют внесение удобрений, орошение, осушение, освоение правильных севооборотов и многие другие меры.

4. Проводятся мероприятия, связанные с повышением эффективности использования экономического плодородия почвы. Для того, чтобы обеспечить повышение плодородия почвы, высаживаются высокопродуктивные сорта растений. При этом большое значение имеют качество выполнения сельскохозяйственных работ и оптимальные сроки их проведения, меры по борьбе с сорняками, болезнями и вредителями растений. Все выше перечисленные меры позволяют более эффективно использовать содержащиеся в почве питательные вещества, тепло, влагу.

5. Сельское хозяйство в России достигло определенной зрелости, о чем свидетельствует стабилизация уровня инвестиций в сельское хозяйство и рост конкуренции среди производителей сельхозпродукции. В АПК растет объем и качество применения современных технологий, в том числе систем сбора, хранения и обработки данных. Применяются данные со спутников, датчиков, из операционных и транзакционных систем. При этом увеличивается как объем данных, так и потребность в их качественной обработке и достоверных выводах, на которые можно полагаться, принимая решения. В результате оформляется спрос на промышленные аналитические системы и, в частности, на углубленную аналитику.

В целом, решение поставленных задач по улучшению использования земли связано с внедрением и освоением рациональной системы земледелия. Она представляет собой комплекс агротехнических, мелиоративных и организационно экономических мероприятий, направленных на рациональное использование земли, сохранение, восстановление и повышение плодородия земли. Хотя все и сводится к уже существующим мероприятиям, особую роль играют и новые технологии. К примеру, для достижения описанных выше решений в РФ до конца 2018 года Минсельхозрассчитывает утвердить на уровне правительства программу «Цифровое сельское хозяйство» для ее включения в программу «Цифровая экономика» [1]. Предлагаемая программа рассчитана на 6 лет — до 2024 года. Она включает множество мероприятий. По словам И.С. Козубенко, директора департамента развития и управления государственных и информационных ресурсов Минсельхоза, в числе мероприятий — построение серьезной инфраструктуры на сельскохозяйственных территориях. По статистике, на 20% сельскохозяйственных территорий в России есть 3G, и данный показатель катастрофически мал, т.к. на многих территориях связи нет вообще. В связи с этим необходимо обеспечить качественным сигналом комбайны, трактора и другую технику. Для достижения этой цели Минсельхоз

поставил правительству задачу совместно с Минпромторгом,Минкомсвязи, Ростелекомом и другими обеспечить хорошим покрытием сельхозугодья, типом связи 5G.

Таким образом, в настоящее время для эффективного управления земельными ресурсами реализуется целый комплекс разнообразных мероприятий, включающий в себя процесс внедрения цифровых технологий, обновления агротехнического парка, разработка экологически чистых удобрений, высадка лесозащитных полос и севооборот.

Список использованной литературы

1. Доклад о состоянии и использования земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2018 году. – Москва: ФГБНУ Росинформагротех, 2019 – 240 с.
2. Дудник О.В., Попов В.М., Кукин П.П Экологический мониторинг: учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению «Экология и природопользование». — Старый Оскол: ТНТ, 2017. — 231 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018).
4. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве».
5. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
6. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. Дата обновления 01.01.2019. URL: https://rosreestr.ru/site (дата обращения: 14.03.2019).
7. Мурашева А.А., Вдовенко А.В., Лепехин П.П. Управление прибрежными территориями/А.А. Мурашева А.В. Вдовенко, П.П. Лепехин//Аграрная наука. М.: 2012, № 4. стр.7-9.

Совершенствование управления земельно-имущественным комплексом при развитии территорий сельских поселений в Кировской области

Improvement of the management of land and property complex in the development of territories of rural settlements in the Kirov region

УДК 332.1

Северюхина Дарья Андреевна,

магистр кафедры экономики недвижимости, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Severyukhina D.A.,

dasha.seve@yandex.ru

Аннотация. В статье кратко рассмотрены особенности управления земельно-имущественным комплексом при развитии сельских территорий, проанализированы проблемы, дан ряд рекомендаций.

Summary. The article briefly discusses the features of the management of land and property complex in the development of rural areas, analyzes the problems, gives a number of recommendations.

Ключевые слова: недвижимость, управление, земельно-имущественный комплекс, развитие территории сельских поселений.

Key words: real estate, management, land and property complex, development of the territory of rural settlements.

В современных условиях институт управления имуществом – в первую очередь попытка понять роль земли и неразрывно связанных с ней имущественных объектов в двух основных аспектах:

- социально-экономический аспект;
- воспроизводственный процесс.

На этой основе должна быть выработана эффективная политика в сфере землепользования и управления имуществом. Эта политика предполагает совокупность условий, целей, форм реализации и методов целеполагания в сфере использования земельных ресурсов. Эта политика включает в себя необходимость обоснования целого

комплекса действий способных обеспечить успешное социальное, экономическое, воспроизводственное развития [2].

Единого универсального понятия ЗИК не существует: оно юридически нигде не закреплено. Однако в отечественной практике встречается близкое понятие − «имущественный комплекс» (п. 1 ст. 132 ГК РФ) и оно оперирует такими категориями как бизнес, и таким понятием как «предприятие». Сегодня встречаются различные трактовки понятия ЗИК:

– это единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя и земельные участки в установленных границах, и соответствующие им объекты недвижимости на определенной территории;

– это земельный участок без каких-либо строений, либо участок, с тесно связанной с ним прочей недвижимостью различного состава, типа, степени завершенности строительства;

– делится на две составляющие: земля, как пространственно-социально-экономическое понятие и имущество, как социально-политическое понятие, определяющее объем имущественных прав по отношению к зафиксированному недвижимому имуществу и т.д. [4].

Из представленных определений можно заметить, что одна группа понимает ЗИК как предмет материального мира и не разграничивает собственно ЗИК и объект недвижимости, а другая группа оперирует только правовыми характеристиками. На мой взгляд, наиболее простое и лаконичное определение ЗИК – это совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией. То есть, земля, как первичный элемент, выступает в качестве системообразующего пространственного базиса, функционирующего в социально-экономической среде, и земля выступает в качестве объекта имущественных прав, а это, в свою очередь, делает ее средством производства (фактором), основанного на разных формах собственности.

В настоящее время вопрос управления земельно-имущественным комплексом в Российской Федерации является достаточно острой и актуальной проблемой. На протяжении двадцати пяти лет проведения земельной реформы, принятия большого числа законодательных и нормативных правовых актов в системе управления земельно-имущественным комплексом (ЗИК) имеется еще большое количество недоработок и проблем, а вопросы повышения эффективности управления этим комплексом до сих пор считаются наиболее значимой и приоритетной задачей государственной политики. Для муниципальных образований же, определение эффективности управления ЗИК является чуть ли не самым важным направлением развития политики, поскольку земельные участки

и прочно связанные с ними объекты недвижимости закреплены за конкретными территориями муниципалитетов, а налоговые и неналоговые поступления от использования земельных ресурсов считаются главным по величине источником дохода в местные бюджеты после НДФЛ [3].

Когда в большинстве развитых зарубежных стран все имущественные доходы от земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости на определенных муниципальных территориях практически целиком зачисляются в местные бюджеты и составляют их базу, в России происходит разграничение бюджетов. Основной причиной этого является несовершенство федерального законодательства (бюджетного и налогового), и, кроме того, незавершенность работ по учету и кадастровой оценке реальной стоимости земли и недвижимости. Если взять Кировскую область, то в доходной части областного бюджета поступления от земельного налога в среднем составляют 7,1%.

С начала проведения земельной реформы и до сих пор не все разрешены разногласия между региональным и федеральным законодательством по вопросам регулирования в сфере управления ЗИК. Это связано с длительным формированием региональной законодательной базы, и отсутствием ряда законов, регулирующих земельные отношения на муниципальном уровне, что приводит к препятствию распределения и перераспределения земель в муниципалитетах.

Управление ЗИК представляет собой организационно-экономический механизм, который состоит из разных подсистем, таких как правовое обеспечение, подсистема массового регулирования, подсистема индивидуального регулирования.

К вопросам эффективности управления ЗИК относится проведение открытых торгов по предоставлению земельных площадей в собственность или аренду по заявлениям физических и юридических лиц. Земельным кодексом установлена обязанность органов местного самоуправления организовывать аукционы, однако такие решения могут быть приняты только в отношении сформированных участков. Но чёткой обязанности по их формированию у местных властей нет, а бюджетные траты для этих целей нередко просто не планируются. Решение данной проблемы необходимо закрепить на законодательном уровне.

Также в законодательстве следует предусмотреть ряд следующих положений: во-первых, земельные площади в государственной собственности необходимо активно вводить в оборот. К ним относятся федеральные земельных площади, не используемые в промышленном производстве, в сельском хозяйстве и для нужд обороны страны. Это нужно для того, чтобы они не простаивали и не приходили в запустение, принося при этом доход

в областной бюджет. Во-вторых, необходимо создать простой и прозрачный процесс предоставления земельных площадей под строительство объектов транспортной, инженерной инфраструктуры. Следует упростить процедуру предоставления таких участков, исключив процесс предварительного согласования местоположения объекта. В настоящий момент время предоставления земли под эти цели без проведения торгов занимает от одного до трёх лет. Видится возможным уменьшение срока до трёх – пяти месяцев.

В настоящее время кадастровая оценка и её результат вызывают множество жалоб как со стороны налогоплательщиков, так и со стороны органов местного самоуправления. Одна сторона всегда ведет к уменьшению налоговой базы, а другая − к её увеличению, однако важно, чтобы кадастровая стоимость была максимально приближена к рыночной. Достичь этого может корректировка уже действующих методик и процессов.

Система управления ЗИК в Кировской области должна осуществляться в рамках социального, правового, политического, экономического и экологического аспектов. Под управлением ЗИК в Кировской области с учетом перечисленных выше аспектов понимается:

1) с точки зрения экономики – руководство предприятием;

2) с точки зрения права – действия, которые носят распорядительный характер, направленные на организацию работы сложных систем и ориентированные на обеспечение их сохранности и режима эксплуатации.

Эффективное управление ЗИК в Кировской области должно осуществляться в следующих направлениях:

– гарантия правового существования ЗИК на основе достоверной информации из реестра недвижимости и реестра прав;

– эффективное использование земель и иных объектов ЗИК на основе анализа эффективности землепользования;

– оптимизация платежей за землю, на основе выбора правового режима функционирования объектов ЗИК, их оценки, в том числе оценки инвестиционной привлекательности ЗИК;

– прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов с учетом оптимизации взаимодействия объектов ЗИК.

В целях повышения эффективности использования земельных ресурсов в Кировской области предлагается ввести Программу «Управление муниципальным имуществом и

земельными ресурсами на территории Кировской области». В такой Программе задачи должны быть направлены на:

1) повышение дохода в бюджет области за счет эффективного использования земельных участков;

2) формирование земельных участков, находящихся в собственности Кировской области;

3) введение земель в хозяйственный оборот;

4) совершенствование муниципального земельного надзора и контроля.

По итогам реализации Программы возможны следующие результаты:

– обеспечение эффективного пользования, управления, распоряжения земельными участками Кировской области;

– формирование сбалансированного соотношения частных и общественных интересов при использовании земель, активное участие населения в экономическом развитии Кировской области;

– обеспечение гарантий прав на землю и защиты прав и законных интересов собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков;

– повышение дохода в бюджет области в результате сбора платежей за землю;

– повышение числа сформированных земельных участков, на которые оформлено право муниципальной собственности;

– удовлетворение потребностей населения Кировской области в земельных участках, обеспечение условий для качественной, комфортной жизнедеятельности граждан.

Подводя итог, на данный момент имеется целый ряд проблем, которые мешают полноценному и эффективному управлению ЗИК в Кировской области. В статье были выдвинуты конкретные предложения по улучшению ситуации, но только их реализация, исправление ошибок и оптимизация того, что показывает положительные результаты, способно усовершенствовать управление ЗИК при развитии территорий сельских поселений в Кировской области, в частности, и в других регионах Российской Федерации.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. – 08.12.1994. – № 238-239;

2. Мурашева, А.А Методологические основы развития рынка недвижимости [текст]: монография. – М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2017. – 368 с.;

3. Ример, М.И. Конструирование корректного алгоритма оценки влияния инфляции на экономическую эффективность проекта / М.И. Ример, А.Ю. Никифоров // Вестн. Самар. гос. экон. унта. Самара, 2016. № 5 (31). С. 144-149;

4. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45;

5. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55;

6. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2;

7. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19;

8. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1;

9. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4;

10. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8;

11. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12;

12. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19;

13. Хлыстун, В.Н. О приоритетных направлениях исследовании в сфере земельных отношений и управления земельными ресурсами // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 8. -С. 5-10. ВАК.

Экология и экономика природопользования на территориях скважин глубокого бурения

Ecology and economics of nature management in the territories of well drilling wells

УДК 332.37

DOI 10.24411/2658-3569-2019-12022

Тармосин Дмитрий Владимирович,

аспирант кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Tarmosin D.V.,

tarmosin.rosim@gmail.com

Хлыстун Виктор Николаевич,

руководитель д.э.н., проф. ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Хлыстун В.Н.,

vkhlystun@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается ситуация, сложившаяся в Российской Федерации после 1993 года, в отношении скважин глубокого бурения, их нормативно-правового урегулирования в действующем законодательстве Российской Федерации на предмет распоряжения, учёта и осуществления мониторинга в настоящее время в целях организации регулярного комплексного мониторинга за состоянием устьев таких скважин, а также в целях улучшения экологической ситуации на земельных участках в границах скважин, составляющих нераспределённый фонд недр. Комплексный мониторинг предлагается осуществлять, используя современные отечественные спутниковые снимки дистанционного зондирования земли с последующим дешифрированием.

Summary. The situation in the Russian Federation, which developed in the Russian Federation after 1993, dealt with issues of rapid and deep drilling, their regulatory and legal settlement in the current legislation of the Russian Federation. in order to improve the situation on the land plots within the boundaries of the well, constituting an unallocated subsoil fund. Comprehensive monitoring is carried out using modern domestic satellite imagery.

Ключевые слова: комплексный мониторинг, скважины глубокого бурения, распоряжение скважинами, комплекс буровой скважины, дистанционное зондирование земли, экологические последствия, естественное восстановление, нераспределённый фонд недр.

Key words: integrated monitoring, deep drilling wells, well management, Borehole complex, remote sensing of the earth, environmental consequences, natural restoration, non-distributed subsoil fund.

В соответствии со ст. 1.2 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»: «Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации» [3].

В соответствии со ст. 26 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»: «Предприятия по добыче полезных ископаемых и подземные сооружения, не связанные с добычей полезных ископаемых, подлежат ликвидации или консервации по истечении срока действия лицензии или при досрочном прекращении пользования недрами» [3].

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 17.11.1992 № 1403 «Об особенностях приватизации и преобразования в акционерные общества государственных предприятий, производственных и научно — производственных объединений нефтяной, нефтеперерабатывающей промышленности и нефтепродуктообеспечения» осуществлялась приватизация нефтегазовых комплексов на территории Российской Федерации [5].

Таким образом, после преобразования СССР в Российскую Федерацию, ей, как правопреемнику, в федеральную собственность попали все скважины, пробуренные в годы СССР с 1917 по 1993 год. В силу Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (Росимущество), утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Росимущество является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении федерального имущества [6].

Кроме того, в настоящее время порядок приватизации государственного и муниципального имущества реализуется в соответствии с Федеральном законом от

21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — ФЗ «О приватизации») [2].

При этом, согласно п. 6 ст. 43 ФЗ «О приватизации» : «в случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, с даты вступления в силу настоящего Федерального закона имущество, которое в соответствии с нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, изданными им до вступления в силу части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, и федеральными законами определено как запрещенное к приватизации, является имуществом, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности» [2].

В соответствии с пп. 2.1, 2.1.43 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утверждённой Указом Президента Российской Федерации от 24.12.1993 № 2284: «к объектам и предприятиям, находящимся в федеральной собственности, приватизация которых запрещена, относятся, в том числе скважины глубокого бурения, находящиеся в пределах горных отводов или площадей, по которым выданы лицензии добывающим или иным предприятиям, и государственная сеть наблюдательных скважин и пунктов наблюдения нефтяных и газовых фонтанов» [4]. В связи с этим в настоящее время действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено выбытие скважин посредством приватизации.

Дополнительно следует отметить, что в настоящее время Минприроды России с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разрабатывает проект федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О недрах» в части определения правового режима буровых скважин и иных подземных горных выработок», в рамках которого планируется предусмотреть возможность передачи буровых скважин пользователям недр в собственность.

Учитывая изложенное, до внесения изменений в закон Российской Федерации «О недрах» скважины, составляющие имущество государственной казны Российской Федерации, могут передаваться исключительно в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также закрепляться за федеральными органами исполнительной власти и их подведомственными организациями.

В этой связи, в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации: «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение

которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1].

Согласно п. 8.1 ч. 2 ст. 22 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» скважину не прямо, но косвенно можно отнести к сооружению, которое в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации является недвижимым имуществом. Однако, следует отметить, что скважина является объектом, который невозможно переместить без несоразмерного ущерба его назначению [3]. В этой связи скважина по правовым нормам считается недвижимым имуществом (сооружением). Кроме того, в указанной статье не указано, что скважина является недвижимым имуществом, поэтому считаю необходимым в данную статью добавить абзац об отнесении к недвижимому имуществу следующих скважин:

- структурно-поисковые;
- разведочные;
- добывающие (эксплуатационные);
- нагнетательные;
- опережающие добывающие;
- оценочные;
- контрольные (наблюдательные);
- опорные.

Помимо прочего, земельный участок в границах скважины не учитывается при регистрации и попадает только в границы месторождения. В случае, если законодательно скважину связать с земельным участком 40 кв. м, в границах которого расположена сама скважина, тогда такую скважину можно будет считать отдельным комплексом, что, в свою очередь, позволит законодательно урегулировать отношения, связанные с передачей на иной уровень собственности (в том числе в частную собственность) комплекса ликвидированной или законсервированной, а также действующей буровой скважины. Указанный комплекс предлагаю назвать следующим образом: «Комплекс буровой скважины». В комплекс буровой скважины будет входит земельный участок, скважина в границах земельного участка, а также сопутствующее горное имущество и требования по осуществлению контроля, в зависимости от состояния скважины (консервация, ликвидация, действующая), за герметичным состоянием устья скважины в целях предотвращения возможных экологических последствий.

В действительности отсутствие должного контроля за скважинами – это потенциальный и постоянный экологический риск. Внезапная передача всех скважин в

собственность Российской Федерации для дальнейшего распоряжения такими скважинами в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом без должного финансирования привела к следующим последствиям:

1. В Российской Федерации, в лице Росимущества на праве собственности числится около 9000 скважин на распределённом и нераспределённом фонде недр:

а) Законодательно, а также согласно лицензии на добычу полезных ископаемых в распределённом фонде недр пользователь недр не обязан в границах лицензионного участка осуществлять контроль за состоянием скважин, находящихся в собственности Российской Федерации. Этот контроль согласно действующему законодательству Российской Федерации должен осуществлять собственник имущества;

б) На нераспределённом фонде недр ситуация хуже. Если в распределённом фонде недр разлив пластовых вод от скважины, составляющей имущество государственной казны Российской Федерации, будет оперативно выявлен и устранён, так как недропользователю необходимо рекультивировать месторождения согласно лицензии на пользование недр, то в нераспределённом фонде недр такие скважины останутся незамеченными.

Следует отметить, что согласно действующему законодательству Российской Федерации мониторинг и контроль за состоянием указанных скважин должен осуществлять собственник, то есть Российская Федерация в лице Росимущества. Однако, Росимущество не является специализированной организацией по осуществлению мониторинга скважин и выявлению разливов пластовых вод, а также в случае выявления устранения разлива пластовых вод с проведением всех необходимых работ, предусмотренных рекультивацией. Поэтому в целях решения данной проблемы Росимуществу необходимо обращаться в специализированные организации для проведения выше указанных работ. Данный вид работ даже по скромным подсчётам (что каждая 50-ая скважина разгерметизирована), учитывая, что всего таких скважин около 9000 штук, а мероприятия по консервации или ликвидации в среднем составляют около 20 млн. руб. каждая, то мы получим:

$$(9000 \div 50) \times 20 = 3,6 \text{ млрд руб.}$$

Для бюджета Российской Федерации сумма возможная для выделения, если учитывать необходимость, вызванную тревогой за экологическое будущее Российской Федерации.

Указанная тревога вызвана, прежде всего, информацией о негативном воздействии пластовых вод, связанных, в том числе, с отравлением водных объектов (1 литр нефти способен нанести ущерб 1000 $м^3$ воды, из-за содержащейся в ней поверхностно-активных веществ, которые помогают образовать стабильные нефтеводные эмульсии) и угнетением естественной флоры и фауны в месте разлива таковых вод. Земельным участкам наносится сложно поправимый ущерб.

Так, при осуществлённом разливе нефти, пластовых вод и нефтесодержащих жидкостей в естественную природную среду, происходит согласно законам физики испарение нефти, а также химическое и микробиологическое разложение указанных жидкостей с последующим загрязнением воды, воздуха, земельных участков (почв). Описанные ядовитые жидкости, а точнее ядовитые вещества, содержащиеся в ней, предрасположены застревать в донных отложениях и накапливаться там, а далее, некоторое время спустя, начинается механическая, биогенная и физико-химическая миграция указанных веществ. А ведь в почве находится ценнейшая её часть – гумус, в котором находится набор, необходимых для жизнедеятельности растительности, минеральных и органических веществ. Поэтому микрофлора почв катастрофически сильно подвержена нагнетанию со стороны её жизнедеятельности [10].

Согласно анализу опубликованной научной международной литературы следует указать на то, что при использовании одинакового количества загрязнения (проведём мысленный эксперимент, и в нём загрязнение составит 5000 мг/кг) почв нефтью (возьмём среднее значение её состава) с плотностью от 0,85 до 0,87:

- низкая – до 30 лет;
- средняя – до 10 лет;
- высокая – до 5 лет.

В этой связи, в случае применения мысленного эксперимента в отношении ориентировочной допустимой концентрации (ОДК) нефти в почве, которая имеет именно среднюю скорость естественного восстановления и очищения, то она составит 2000 мг/кг (к таким почвам следует отнести дерново-подзолистые почвы южной и средней тайги). Однако, в случае рассмотрения ОДК для почв с низкой скоростью самовосстановления, то ОДК уже составит только 700 мг/кг. А вот

высокая скорость естественного восстановления почв позволяет очиститься от 4000 мг/кг [9].

Также, следует отметить, что первоначально, осуществляя соответствующую оценку экологического загрязнения почв нефтесодержащими жидкостями, необходимо рассмотреть негативное влияние именно на гумус. Так как углерод составляет большую часть нефти от 83% до 87%, то возрастание общего углерода в органических веществах почв происходит только благодаря углеродам, содержащимся в нефти. Однако, одновременно с повышением нефтяного углерода происходит изменение битуминозных составляющих почв. Расчёты всегда должны основываться на физико-химические свойства нефтесодержащих жидкостей, а также на органические составляющие почв. Вместе с тем, начинает повышаться соотношение C:N, а азот практически остаётся неизменным. Для сравнения самые лучшие соединения для осуществления микробного гидролиза являются соотношение C:N от 10 до 20, а вот худшим, при разливе нефтесодержащей жидкости в почву, является соотношение C:N в пределах от 50 до 400-420, в зависимости от рассматриваемой почвы и нефти. Правда такое повышение соотношение вызывает отрицательные тенденции в азотном режиме почв, что в свою очередь вызывает нарушение поступления азота в растения через имеющуюся корневую систему [8].

2. На многие скважины, составляющие имущество государственной казны Российской Федерации, отсутствует документация, предусмотренная законодательством, поэтому на такие скважины необходимо выделять бюджетные денежные средства на проведение паспортизации с осуществлением дальнейшей постановкой на кадастровый учёт. Только уже едино с земельным участком от 10 000 до 22 500 кв. м.

Данная необходимость предлагается в связи с тем, что проводимые замеры показывают загрязнение нефтью на расстоянии от 100 до 150 м, в случае ведения расчётов от устья скважины. А от обваловки скважин замеры показывают фоновые показатели от 30 до 50 м. Необходимость учёта различных стадий трансформации нефтесодержащих жидкостей обуславливается возможностью достаточно точно выявить временной промежуток проявления нефти для расчёта восстановительных процессов почвы [11].

3. Отсутствие надлежащего государственного контроля за надлежащей консервацией и ликвидацией скважин, пробуренных в СССР и находящихся в настоящее время в собственности Российской Федерации, из-за недостатка взаимосвязанной организации мониторинга федеральных органов исполнительной власти, в свою очередь, привело к ситуации, когда рассмотренные выше скважины фактически, практически, не законсервированы в связи с не соблюдением правил, отраженных в Инструкции о порядке ликвидации, консервации скважин и оборудования их устьев и стволов, утверждённой Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22.05.2002 г. № 22, которая имеет шифр РД 08-492-02. Согласно пункту 2.3.7 указанной инструкции, контроль за состоянием устьев ликвидированных скважин осуществляется пользователем недр ежегодно. Однако, Росимущество не является пользователем недр и учитывая уже имеющиеся не надлежащим образом ликвидированные скважины, то законодательно мониторинг в отношении скважин, расположенных в границах нераспределенного фонда недр, не урегулирован [7].

В результате вероятность разлива пластовых вод из таких скважин является крайне высокой, такое положение дел долго продолжаться не может, ведь возможности естественного восстановления природы не безграничны, и наносимый экологический вред сказывается на каждом жителе Российской Федерации, связанной с уменьшением и оскудением уникальных природных качеств соответствующего региона. В 2017 году в Российской Федерации по Указу Президента России состоялся год экологии. Данный указ был необходимой мерой в связи с тем, что естественные природные восстановительные возможности начинают исчерпывать себя, а потому необходимо направить все имеющиеся ресурсы на устранение негативных экологических последствий.

И прежде всего это возможно осуществить в случае использования надлежащего, качественного, а главное достоверного и доступного мониторинга применяя космические снимки путём использования дистанционного зондирования земли. Ведь отсутствие такого мониторинга не позволит понимать на сколько катастрофичны последствия разлива пластовых вод. Не позволит также и выявлять сами разливы, которые в свою очередь, без надлежащего устранения могут через почву просочиться в грунтовые воды, а тогда уже пострадает огромное количество живых организмов.

В этой связи, предлагаю организовать регулярный комплексный мониторинг на все скважины, находящиеся на территории Российской Федерации, с последующим дешифрированием на предмет выявления точной и актуальной информации:

- о состоянии устья скважины;
- о разливах пластовых вод;
- об изменениях в растительности;
- незаконном использовании законсервированных и ликвидированных скважин;
- о загрязнении близлежащих водоёмов;
- и других возможных, выявленных изменениях, при осуществлении наложения снимков разных периодов времени.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция от 23.05.2015) [Текст]официальный сайт Консультант.ру. Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1

2. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ [Текст]официальный сайт Консультант.ру. Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/

3. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 03.08.2018) «О недрах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019). Режим доступа:http://www.consultant.ru/ document/cons_doc_LAW_343.

4. Указ Президента РФ от 24.12.1993 N 2284 (ред. от 28.09.2017, с изм. от 16.11.2017) «О Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2873/942772dce30cfa36b671bcf19ca928e4d698a928/

5. Указ Президента РФ от 17.11.1992 N 1403 (ред. от 16.04.1998, с изм. от 25.09.2000) «Об особенностях приватизации и преобразования в акционерные общества государственных предприятий, производственных и научно — производственных объединений нефтяной, нефтеперерабатывающей промышленности и нефтепродуктообеспечения». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1207/

6. Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 N 432 (ред. от 21.12.2018) «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом». Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons_ doc_LAW_77490/

7. Постановление Госгортехнадзора РФ от 22.05.2002 N 22 «Об утверждении нормативного правового акта» (вместе с «Инструкцией о порядке ликвидации, консервации

скважин и оборудования их устьев и стволов») (Зарегистрировано в Минюсте РФ 30.08.2002 N 3759). Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_38599/

8. Габбасова, И.М. Изменение свойств почв и состава грунтовых вод при загрязнении нефтью и нефтепромысловыми сточными водами в Башкирии [Текст] / И.М Габбасова, Р.Ф. Абдрахманов, И.К. Хабиров, Ф.Х. Хазиев // Почвоведение, 1997, №11. — С. 1362-1372.

9. Другов, Ю.С. Экологические анализы при разливах нефти и нефтепродуктов: [Текст] практическое руководство / Ю.С. Другов, А.А. Родин — СПб.: БИНОМ. Лаборатория знаний, 2007. — С. 16-20.

10. Куликов, О.В. Техногенные загрязнения нефтепродуктами почв и водных объектов [Текст] / О.В. Куликов // Бурение и нефть, 2002, № 12. — С. 24-27.

11. Пиковский, Ю.И. Трансформация техногенных потоков нефти в почвенных экосистемах [Текст] / Ю.И. Пиковский // Восстановление нефтезагрязненных почв экосистем. — М.: Наука, 1988. — 254 с.

12. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. и др. Методологические основы развития рынка недвижимости/Под ред. А.А. Мурашевой. -М.: ГУЗ, 2017 -368с.

13. Иванова Н. А., Повышение эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений (на примере Московской области): автореферат дис. на соиск. уч. степ. кандидата экономических наук: специальность 08.00.05 Иванова Наталья Андреевна. - Москва, 2013. — 23 с.

Последовательность, процедуры, правовые основания для передачи права землепользования в коммуне Фу Ман, Ханой – Вьетнам

Sequence, procedures, legal bases for transfer of the right of land use in the commune Fu Man, Hanoi — Vietnam

УДК 332.3

Фунг Чунг Тхань,

кафедра геодезии и геоинформатики, ФГБОУ ВО «ГУЗ», г. Москва, trungthanhphung@gmail.com

Корниенко Александр Юрьевич,

кафедра геодезии и геоинформатики ФГБОУ ВО «ГУЗ», г. Москва, kornienko2027@gmail.com

Нго Тхи Хай,

кафедра «Экономика фирмы и отраслевых рынков», РУДН, г. Москва, haikt87@gmail.com

Аннотация. Земля является чрезвычайно ценным ресурсом для каждой нации, она играет очень важную роль в выживании и развитии человечества. Однако во многих населенных пунктах землепользование все еще нерационально и неустойчиво. Одна из основных причин связана с ограниченным уровнем знаний, а также осознанием человеком важности земли. Поэтому при эксплуатации и государственном управлении на земле возникает много трудностей и недостатков. Кроме того, нынешние темпы индустриализации и урбанизации вместе с последствиями демографического взрыва привели к увеличению спроса на землепользование для социально-экономического развития. Поэтому необходимо поощрять государственное управление земельными ресурсами, особенно регистрацию и выдачу свидетельств на право землепользования, владение домами и имуществом, закрепленным за землей.

Summary. Earth is an extremely valuable resource for every nation, it plays a very important role in the survival and development of mankind. However, in many localities, land use is still irrational and unsustainable. One of the main reasons is associated with a limited level of knowledge, as well as a person’s awareness of the importance of the earth. Therefore, in the operation and public administration of the earth, many difficulties and shortcomings arise. In

addition, the current pace of industrialization and urbanization, together with the effects of the population explosion, has led to an increase in land use demand for socio-economic development. Therefore, it is necessary to encourage state land management, especially the registration and issuance of certificates for land use rights, ownership of houses and property assigned to land.

Ключевые слова: последовательность, процедуры, правовые основания.

Key words: sequence, procedures, legal grounds.

1. ***Последовательность, процедуры, правовые основания для передачи права землепользования (рис.1)***

— Концепция:

«Передача прав на использование земли — это соглашение между сторонами, в соответствии с которым владелец выдает земельный участок и право на использования земли, в то время как получатель платит передающей стороне».

— Предметы: домашние хозяйства, частные лица и организации.

— Административно-процессуальные агентства:

+ Процедуры реализации: отдельные домохозяйства: филиалы регистрируют права землепользования.

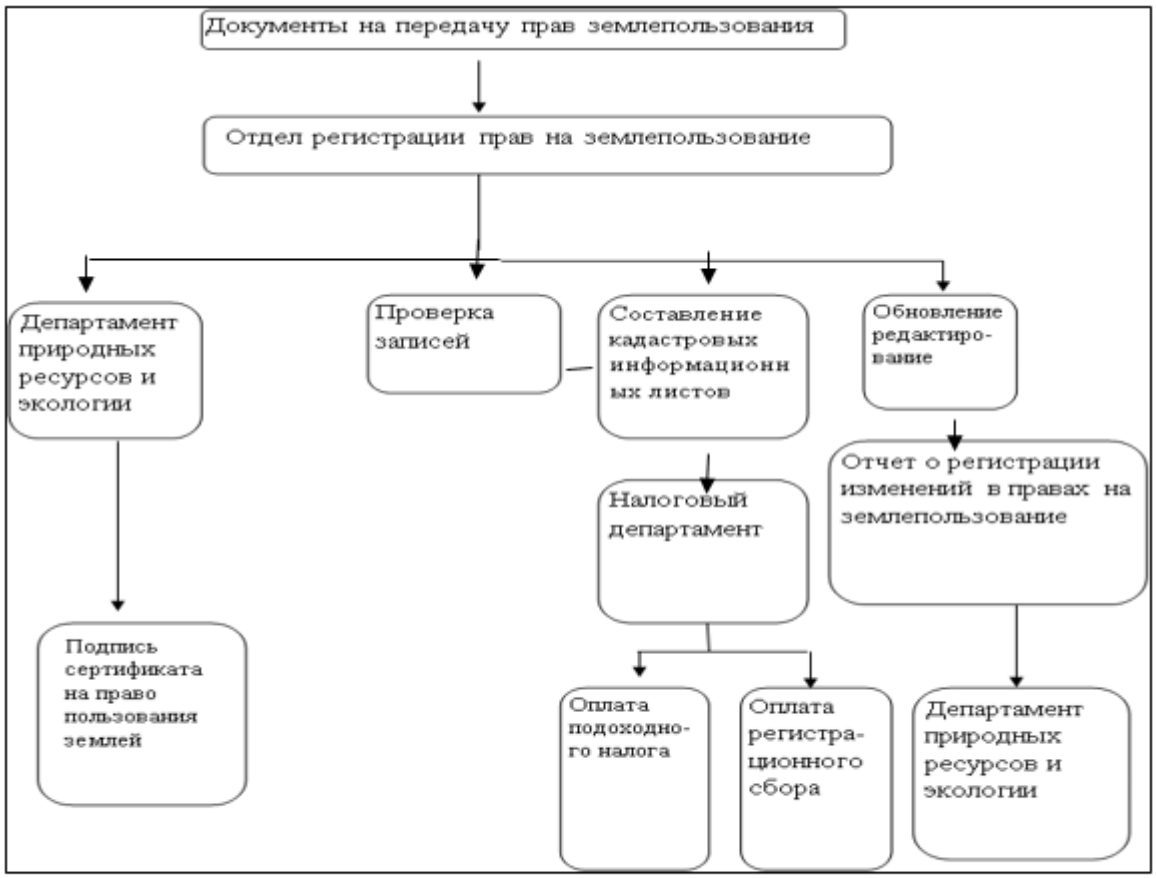

Рис. 1. Схема последовательности передачи прав землепользования

+ Орган, принимающий решения: индивидуальное домашнее хозяйство: директор департамента природных ресурсов и экологии.

— Правовая основа:

+ Земельное право 2013.

+ Указ 43/2014 / Указ — Правительство от 15 мая 2014 года, подробно описывающий реализацию земельного законодательства.

+ Циркуляр 23/2014 / Циркуляр — Министерство природных ресурсов и экологии от 19 мая 2014 года «Положение о сертификатах прав землепользования, права собственности на дома и другое имущество, закрепленное за землей.

1.2 Порядок передачи прав землепользования

1.Состав, количество документов.	- Состав документов: 1. Свидетельство о праве пользования землей 2. Отзыв нотариально заверенной копии удостоверения личности. 3. Запрос на разделение земельного участка с передачей части земельного участка. 4. Концессионный договор 5. Заявка на регистрацию изменения земельного участка 6. Заявка на получение сертификата на право пользования землей 7. Заявка на изменение регистрации 8. Декларация об оплате регистрационного взноса 9. Форма декларации об уплате подоходного налога В двух экземплярах.
Порядок исполнения	Шаг 1: Домохозяйства и частные лица подают досье на передачу прав землепользования в отдел районного народного комитета или народного комитета общины. Персонал получает и проверяет досье, если оно не заполнено, поручает людям подготовить недостающие документы. Шаг 2: Зарегистрированный офис права землепользования в течение 7-и дней отвечает за проверку и проверку статуса землепользования, замеряет кадастровую карту, текущий статус заполнения соответствующих документов, извлекает карту. Далее проводится обновление и корректировка изменений кадастровой карты, передача кадастровой информации в налоговый департамент для определения финансовых обязательств. Шаг 3: Налоговый департамент в течение 3-х дней определяет финансовые обязательства с момента выдачи налоговых уведомлений и передачи в филиал для регистрации прав землепользования. Шаг 4: Филиал регистрирует корректировку прав землепользования, обновляет изменения в кадастровых файлах, базе данных земли, затем возвращает результаты в OSS для оплаты землепользователям или народному комитету общины для подачи дела в коммуне. Шаг 5: Филиал регистрационного бюро по праву землепользования отвечает за составление отчета в Департамент природных ресурсов и окружающей среды для подписания и обмена сертификатами на право землепользования.
3.Срок для урегулирования	Не более 15 дней после получения полного и действительного досье
4. Результаты	Недавно выданные сертификаты землепользования или сертификаты были пересмотрены.
5. Сборы	- Кадастровый сбор: 50 000 донгов - Плата за рассмотрение заявления: 50 000 донгов -Регистрационный сбор: 0,5% от стоимости посылки - Подоходный налог с населения: 2% от стоимости земельного участка, 25% от разницы земельного участка.

1.3. Процедуры наследования прав землепользования

— Определение : «Наследование прав землепользования означает передачу прав землепользования умерших лиц наследникам завещания или в соответствии с положениями закона о наследовании прав землепользования».

— Предметы: домашние хозяйства, частные лица и организации.

— Агентство по внедрению административных услуг.

+ Решение компетентного органа: Департамент природных ресурсов и экологии.

+ Прямое исполнительное агентство: Филиал регистрации прав землепользования на районном уровне.

+ Координирующие агентства: нотариальные конторы и налоговые органы.

— Правовая основа:

+ Земельное право 2013.

+ Указ 43/2014 / Постановление — Правительства от 15 мая 2014 года, подробно описывающее реализацию земельного законодательства.

+ Циркуляр 23/2014 / Циркуляр — Министерства природных ресурсов и экологии от 19 мая 2014 года «Положение о сертификатах прав землепользования, права собственности на дома и другое имущество, закрепленное за землей».

+ Циркуляр 24/2014 / Циркуляр — Министерства природных ресурсов и экологии 19 мая 2014 года регламентирует «Положение о кадастровых делах».

1.3.1. Процесс наследования прав землепользования

Рис. 2. Процесс наследования прав землепользования

1.3.2. Правовые основы и порядок наследования прав землепользования

1. состав, количество записей.	**Шаг 1:** Наследник права землепользования подает досье в отдел районного или общинного комитета, сотрудник получает досье для проверки: если проверка завершена, то передается в ведомство Регистрации прав на землепользование, если нет, то руководствуются дополнительными документами. **Шаг 2:** В течение 7 дней Отдел регистрации прав на землепользование отвечает за проверку документов, отправляя кадастровые данные в налоговый орган для определения финансовых обязательств. **Шаг 3:** Налоговый департамент выдает налоговое уведомление. В течение 3 дней после получения налогового уведомления налоговой инспекции Филиала, Бюро регистрации прав землепользования уведомляет наследника о финансовых обязательствах. **Шаг 4:** Отдел регистрации прав землепользования отвечает за проверку, подтверждение документов, подписание отчетов и представление руководителям Департамента природных ресурсов и окружающей среды для подписания сертификатов прав землепользования. **Шаг 5:** Департамент природных ресурсов и окружающей среды передает документы в Отдел регистрации земельных участков для корректировки, обновления изменений в кадастровых файлах, земельной базе данных, а затем передает результаты в Универсальный магазин для оплаты землепользователям или Народному комитету при подаче заявок в коммуне.
2. Порядок исполнения.	1. Завещания, протоколы делопроизводства по наследству, судебные решения и решения по урегулированию споров о наследстве народных судов, вступивших в законную силу, и заявления по делам, в которых наследники являются единственными. 2. Земельный сертификат оригинал и 2 экз. 3. Заявка на регистрацию наследства - 1 экз. 4. Регистрация домохозяйства, Народное удостоверение личности обеих сторон (копия) 5. Декларация регистрационного сбора, декларация о подоходном налоге. 6. Соответствующие документы, подтверждающие, что они не должны платить или рассматриваться для освобождения или сокращения финансовых обязательств * Количество досье: 01 (комплект)
3. Сроки урегулирования.	15 рабочих дней с даты получения полных и действительных документов
4. Результаты.	- Сертификат был изменен на дополнительной странице или создан Сертификат для новых случаев
5. Сборы.	- Кадастровый сбор составляет: + Для районных и городских отделений: 15 000 донгов / дело; + Для коммуны в регионе: 5000 донгов / здание; - Плата за оценку: уровень оплаты составляет 0,15% от суммы перевода (не менее 100 000 донгов и не более 5 000 000 донгов / случай)

Л

Список использованной литературы

1. Министерство природных ресурсов и экологии, Циркуляр 23/2014 о выдаче свидетельств на право землепользования, владении домами и имуществом, закрепленным за землей.

2. Министерство природных ресурсов и экологии, циркуляр № 24/2014, регламентирует кадастровые дела.

3. Министерство природных ресурсов и экологии, Циркуляр № 25/2014, регламентирует кадастровые карты.

4. Циркуляр № 17/2010 Министерства природных ресурсов и экологии определяет технические стандарты кадастровых данных.

5. Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, циркуляр 05/2009, руководствуется инспекцией, оценкой и приемкой кадастровых работ и продукции.

6. Совершенствование системы регулирования земельных отношений и организаций земельного рынка в России. Хлыстун В.Н., Семочкин В.Н.//Аграр. Россия.-2004.-N 2.-С. 6-9. Шифр П3252.

Географические особенности заказника «троицкий» Оренбургской области

The geographical features of the reserve «troitskii» in Orenburg region

УДК 574

Ашиккалиева Мулдира Хамитжановна,

аспирант 2 курса ФГБОУ ВО ГУЗ, moldir05.05@mail.ru

Мурашева А.А.,

руководитель д.э.н., проф. кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ

Аннотация: В статье кратко рассмотрены особенности природно-географического размещения заказника «Троицкий» на территории Оренбургской области. Представлены выводы о перспективах развития данной особо охраняемой зоны.

Ключевые слова: заказник, особо охраняемая природная территория, Оренбургская область, природно-климатическая характеристика.

На сегодняшний день проблема охраны и восстановления редких исчезающих видов флоры и фауны, занесенных в Красную книгу имеет высокую актуальность. В целях сохранности природных экосистем был спроектирован институтом степи УрО РАН новый природный заповедник «Троицкий» на территории Оренбургской области главной целью которого является обеспечение благоприятных условий для восстановления и сохранения уникальных степных экосистем, а также сохранение мест естественного обитания исчезающих представителей растительного и животного мира, находящихся под угрозой исчезновения. [1]

Создание заказника планируется в три этапа: создание устойчивого заказника «Троицкий» в Соль-Илецком городском округе; создание охранной территории в Западно-Казахстанской и Актюбинской областях вдоль границы данного заказника; создание трансграничной охранной зоны на базе трех участков, что будет способствовать сохранению и восстановлению степных экосистем.

Площадь проектируемого охранного объекта достигает 37,9 тыс. га. Заказник характеризуется неповторимыми ландшафтными объектами: Донская степь – типчаково-лессинго ковыльная степь на целинных темно-каштановых почвах; Чибендинский меловой плакор – участок с разнотравной степной растительностью на водораздельных плакорах Предуралья; Троицкая степь – целинная степь, обильная тюльпаном Геснера (Шренка). В

пределах заказника расположены следующие земли: сеьскохозяйственные угодья (пастбища, сенокосы, луга, пашни), лесные насаждения, земли населенных пунктов, а также территории двух памятников природы областного значения — Троицких меловых гор (150га) и Верхне-Чибендинских меловых гор (163га). [2]

Природно-экологическая характеристики территории заказника характерны континентальным климатом со средней температурой июля +22,5^{0}С и января -15,5^{0}С. Гидрографическими объектами являются выходы подземных вод, а также Акбулак (левый приток Ишкаргана), Ишкарган (левый приток Большой Хобды), Шыбынды (левый приток Илека). Почвенный покров представлен в основном темно-каштановыми почвами. Встречаются и лугово-каштановые карбонатные почвы – они залегают преимущественно в межовражных впадинах и балках.

Растительность территории представлена 301 видом сосудистых растений, которые относятся к 177 родам из 57 семей. Некоторые из них: осока, злаки, лютик ползучий, гвоздика полевая, солянка лиственничная, щавель конский, кермек Гмелина, зверобой продырявленный, тополь белый, ива пепельная, резеда желтая, лен многолетний, герань, вьюнок полевой, полынь лечебная и т.д. Животный мир характеризуется степными представителями: степной шмель, степная гадюка, кулик, журавль красавка, лебедь-шипун, дрофа, сурок степной и т.д. Некоторые из видов флоры и фауны занесены в Красные книги Оренбуржья и РФ: ирис низкий, ковыль перистый, тюльпан Шренка, стрепет, дрофа, степной лунь, курганник, степной орел, журавль-красавка, сайгак, сурок степной и т.д. [2]

Создание заказника «Троицкий» поспособствует увеличению численности исчезающих животных, таких как дрофа и сайгак (степная антилопа), позволит наладить международное сотрудничество с Республикой Казахстан по сохранению редких степных представителей животного и растительного мира, и тем самым приведет к устойчивому формированию природоохранной системы Оренбургской области.

Список использованной литературы

1. Вельмовский, П.В. Левыкин С.В., Якушев А.В. Особо охраняемые природные территории в Оренбургской области: история возникновения, география и современное состояние // Оренбургский педагогический университет. — 2017. – С.6 – 13.

2. Чибилев, А.А. Эколого-экономическое обоснование и оценка воздействия на окружающую среду создания комплексного природного заказника регионального (областного) значения «Троицкий». Институт степи УрО РАН. Оренбург.- 2016.

3. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

4. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

5. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

6. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

7. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

8. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

9. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

10. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

11. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

Факторы, определяющие эффективность управления земельно-имущественным комплексом

The factors that determine the effectiveness of the management of land and property complex

УДК 3977

Григорян Артур Гагикович,

магистрант 2 курса, «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО ГУЗ, super.artzy@yandex.ru

Аннотация: Представлен анализ факторов, влияющих на эффективность управления земельно-имущественным комплексом как самостоятельным объектом управления. Даны рекомендации по совершенствованию правовых и организационных основ управленческой деятельности.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, недвижимость, налоги, эффективность.

Земельно-имущественный комплекс – это объект включающий в себя разносторонние интересы и факторы воспроизводственного процесса, в связи с этим управление такими комплексами также должно быть разносторонним, глубоким и эффективным. Это позволит развиваться и прогрессировать в первую очередь предпринимателям, а также муниципальным структурам, что влечет за собой, как мне кажется, достижение основной цели – благосостояния государства и его населения.

Так как ЗИК касаются и привлекают внимание всех сфер деятельности, то необходимо думать о проблемах в управлении ЗИК, которые непосредственным образом связаны с методологией формирования эффективных информационных и экономических механизмов данного комплекса.

Многие законы и подзаконные акты регулирующие земельные отношения изжили себя и противоречат друг другу, поэтому на мой взгляд необходимыми действиями в этой связи являются:

Во-первых, упорядочить законодательство о земле и свести все имеющиеся на этот счет акты в ЗК РФ;

Во-вторых, детализировать право, т. е. четко понимать кто и за что ответственен и какие права имеет;

Также я считаю, что важным в развитии ЗИК является система грамотного налогообложения. На данный момент по моему мнению необходим переход к единому налогу на недвижимость.

На сегодняшний день существует три вида налога:

- налог на землю;
- на имущество физических лиц;
- налог на имущество организаций.

Пополнение бюджета осуществится за счет полного учета, инвентаризации и рыночной оценки земли и имущества. А главное, что от единого налога на недвижимость будут пополняться местные бюджеты (кроме жилой недвижимости).

В связи с этим возникает предложение: передать на уровень муниципалитета налог на имущество тех организаций, которые расположены в жилых и общественно-деловых центрах населенных пунктов, а также офисные здания, торговые и прочие комплексы;

Также хотелось бы посмотреть развитие ЗИК с точки зрения экономических факторов воздействующих на ее развитие. Я считаю необходимым для развитие следующие действия:

1. Привлечение инвестиций в муниципальные образования, а именно в городскую недвижимость, повышение ее капитализации и инвестиционной привлекательности муниципальных земель. Это будет толчком для развития всего муниципалитета, а потом и региона и сильно скажется на дальнейшем развитии остальных субъектов, главное создать эффективную конкурентную среду развития.
2. Увеличение поступления земельных налоговых платежей и арендной платы в доход местного бюджета. Поэтому органам власти на местах необходимо организовать работу по выявлению, проведению, инвентаризации и постановке на налоговый учет объектов, долгие годы фиктивно числящихся как незавершенное строительство, а также самовольно занятых земельных участков.

Во-вторых, следует установить четкий порядок межведомственного взаимодействия с территориальными органами по управлению ЗИК, с местными муниципалитетами при подготовке материалов по распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности.

В-третьих, необходимо усовершенствование кадрового состава в муниципальных образованиях, занимающимися вопросами управления ЗИК.

В-четвертых, необходимо повысить уровень контроля за сохранностью, использованием по назначению, а также эффективностью использования муниципальной недвижимости, которая закреплена на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными хозяйствующими субъектами.

Таким образом, можно сделать вывод, что на эффективность управления ЗИК могут влиять различные факторы, начиная от экономической стабильности в стране, общим состоянием законодательной базы и заканчивая необходимым информационным обеспечением. В настоящее время в России существует множество проблем, которые связаны с эффективностью управления ЗИК, а это отражается, в первую очередь, на доходности бюджета и уровня жизни населения. Для преодоления этих проблем необходимо, главным образом:

- упорядочить законодательную базу в сфере земельно-имущественных отношений;
- четко осуществлять учет и контроль земельных ресурсов и недвижимого имущества;
- актуализировать организацию в структуре управления ЗИК, межведомственное взаимодействие, порядок и дисциплину кадрового состава;
- повышать инвестиционную привлекательность в земельные ресурсы и недвижимость на ней.

Список использованной литературы

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.
2. Теория и методика формирования и ведения государственного кадастра недвижимости муниципальных образований: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, А.А. Мурашева и др. М: ГУЗ, 2010. 229 с.
3. Хаметов, Т.И. Земельно-имущественный комплекс как система управления объектами недвижимости [Текст] /Т.И. Хаметов //Финансы как особая форма экономических отношений. Управление финансами. Сб. материалов международной НПК — Пенза: Приволжский дом знаний, 2007. -С.149-155 с. — 0,4 п. л.
4. Сай, С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования Текст. / С.И. Сай // Недвижимость и инвестиции. — 2011. — №4(9).-С. 5-12.
5. Плескачевский, В.С. Об основных направлениях повышения эффективности использования государственного имущества Текст. / В.С. Плескачевский // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2008. — №1(34) апрель. С. 32-36.

6. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

7. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

8. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

9. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

10. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

11. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

12. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

13. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

14. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

15. Валовой внутренний продукт[Электронный ресурс] – режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/#

16. Налоговые поступления в США [Электронный ресурс] – режим доступа: http://data.trendeconomy.ru/dataviewer/wb/wbd/wdi?ref_area=USA&series=GC_TAX

Современные проблемы введения в оборот неиспользуемых земель обороны и безопасности

Modern problems of introduction of unused land defence and security

УДК 332.332

Мельникова Анастасия Алексеевна,

аспирант кафедры экономики недвижимости, ФГБОУ ВО ГУЗ, nastasyamelnikova@yandex.ru

Мурашева А.А.,

руководитель д.э.н., проф. кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ

Аннотация: В статье рассмотрены особенности управления землями обороны, в частности перспективные механизмы вовлечения их в хозяйственный оборот. Дана краткая классификация таких земель и критерии отнесения земель обороны к той или иной группе.

Ключевые слова: неиспользуемые земли, земельный оборот, земли военных территорий.

Земли являются одним из самых важных природных ресурсов Российской Федерации. Порядок и условия использования земель установлены в ст. 93 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории РФ, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и иными федеральными законами. [1]

Важно отметить, что на землях обороны и безопасности расположены не только военные части, полигоны, территории государственной границы, но и складские помещения для хранения техники, вооружения, а также территории, которые отведены под хозяйственное обеспечение военных объектов и предприятий. Например, на них могут

располагаться скважины для добычи воды в целях питьевого и хозяйственно-бытового обеспечения того или иного военного объекта.

На сегодняшний день достаточно остро стоит проблема «простаивания» земель, которые по тем или иным причинам больше не используются.

Например, это могут быть:

– земли бывших военных частей или полигоны, которые были ликвидированы;
– земельные участки, на которых производилась разработка полезных ископаемых, или производилась добыча воды из скважины для питьевого или хозяйственно-бытового обеспечения военного объекта или поселения;
– земли, отведенные под хранение или складирование техники, припасов и прочих военных объектов, которые на сегодняшний день более не используются.

Важно отметить, что таких земель достаточно много по всей территории Российской Федерации. Например, на территории Краснодарского края по состоянию на сегодняшний день из всего состава земель обороны и безопасности было зафиксировано по регламентирующим документам 33,618 тысяч га неиспользуемых земель, что составляет 23,07 % от общей площади земель обороны и безопасности Краснодарского края (согласно Приказа Федеральной службы лесного хозяйства Российской Федерации и Министерства обороны Российской Федерации № 86/136 от 13 апреля 1999 г. «Об утверждении актов о передаче (приемке) лесов, расположенных на землях обороны»). [4]

Возникает ситуация, что с течением времени эти земли никак не используются, не оформляются, то есть лежат «мертвым грузом», при этом нет правоустанавливающих документов на эти земли. И если обратиться к кадастровой карте, то информация о данных землях просто отсутствует. Наличие подобного рода информационных «пробелов» о землях обороны и безопасности является очень большой проблемой, и нуждается в принятии мер по ее устранению.

Важно также отметить, что «простаивание» такого рода неиспользуемых территорий идет в разрез с концепцией рационального использования земель в соответствии с национальным докладом не только Краснодарского края, но и Российской Федерации в целом.

Таким образом, можно сделать вывод, что решение данной проблемы является необходимым для обеспечения актуальной информацией о состоянии земель обороны и безопасности на территории, а также для организации рационального землепользования на испрашиваемой территории с целью охраны земель.

На протяжение нескольких лет, были предложены различные варианты решения подобных проблем:

1. *Рекультивация земель.*

Данные мероприятия проводились в том случае, когда на земельном участке велись работы по геологическому изучению и оценке месторождений полезных ископаемых с целью их последующей добычи (в случае, если земли использовались под разработку скважин, применялась методика консервирования или запечатывания, для ликвидации угрозы загрязнения).

Однако необходимо отметить, что далеко не все недропользователи после «отработки» месторождения или скважины проводили мероприятия, по ликвидации нанесенного ими ущерба окружающей среде. Возникали угрозы загрязнению водных источников, которые вследствие разработки скважины не были запечатаны, согласно действующим нормативно-правовым актам.

2. *Передача земель муниципальным образованиям.*

За время «простаивания» неиспользуемых земель нередко возникали ситуации, когда губернаторы, главы администрации муниципальных образований обращались напрямую к военным образованиям с просьбой предоставить им в пользование земельные участки под собственные нужды.

Здесь основной проблемой становилось то, что передача земель осуществлялась без оформления соответствующих документов и постановки на кадастровый учет. Основным документом, по которому можно было понять сколько гектар земли было передано тому или иному муниципальному образованию стал Приказ Федеральной службы лесного хозяйства Российской Федерации и Министерства обороны Российской Федерации № 86/136 от 13 апреля 1999 г. «Об утверждении актов о передаче (приемке) лесов, расположенных на землях обороны»). Но и этот документ недостаточно информативен. В нем указано лишь название административного района, на котором расположены испрашиваемые земли для передачи и количество гектар, которые были переданы, но в нем нет ни схем, ни иного картографического материала, по которому можно понять какую именно территорию передали муниципальным образованиям для использования.

С учетом вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что предпринимаемые меры не оказались достаточно эффективными для решения проблемы введения в оборот неиспользуемых земель.

Нами предлагается введение комплексного подхода для введения в оборот неиспользуемых земель обороны и безопасности на территории Краснодарского края.

На территории Краснодарского края был реализован «пилотный» проект по передаче неиспользуемых земель обороны и безопасности. Земельные участки на территории ГО «Горячий Ключ» были переданы ОАО НК Роснефть для обустройства скважин, после получения соответствующей лицензии на право проведения работ подобного вида.

При этом были оговорены условия, что данные земельные участки передаются с некоторыми «обременениями». По этим условиям недропользователь обязуется провести комплексные кадастровые работы на данной территории, а также поставить испрашиваемый земельный участок на кадастровый учет. Таким образом, на испрашиваемый земельный участок появятся правоустанавливающие документы.

Принимая во внимание подобный опыт, в качестве возможных инструментов для решения проблемы предлагается следующее:

1. Обязать на стадии выдачи лицензии уполномоченному органу согласовывать выдачу с балансодержателем испрашиваемой территории. Данное предложение рекомендуется реализовать путем внесения изменений в пункт 23 Главы III Приказа Минприроды России от 29 сентября 2009 г. № 315 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства по недропользованию по исполнению государственных функций по осуществлению выдачи, оформления и регистрации лицензий на пользование недрами, внесения изменений и дополнений в лицензии на пользование участками недр, а также переоформления лицензий и принятия, в том числе по представлению Федеральной службы по надзору в сфере природопользования и иных уполномоченных органов, решений о досрочном прекращении, приостановлении и ограничении права пользования участками недр» (с изменениями и дополнениями)**.**

2. Добавить пункт, регламентирующий недропользователю проведение комплексных кадастровых работ и постановки на кадастровый учет земельного участка для определения наиболее рационального использования испрашиваемой территории с целью охраны земель.

3.Также предлагается в качестве законодательной инициативы начать работу по приведению размеров используемых земельных участков к размерам горных отводов, которые представляются в пользование в соответствии с лицензией на право пользование недрами.

Это очень важное направление кадастровой деятельности, так горный отвод имеет большие пространственные границы, чем земельный участок. Эта информация также должна учитываться при постановке на кадастровый учет земельного участка.

Возможно также введение формулировки: «земельный участок в границах горного отвода» при формировании пакета документов на земельный участок.

Таким образом, на неиспользуемые земельные участки будут формироваться правоустанавливающие документы, а соответствующая информация будет заноситься в реестр для заполнения тех информационных «пробелов», о которых было упомянуто ранее. Предложенные мероприятия помогут предотвратить возникновение конфликта интересов при оформлении лицензий на право пользования недрами на землях обороны и безопасности, что позволит рационально использовать земельные участки и предотвратить загрязнение данных земель и окружающей среды в целом.

Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) / Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) / Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 30.09.2017) «О недрах»
4. Приказ Федеральной службы лесного хозяйства Российской Федерации и Министерства обороны Российской Федерации № 86/136 от 13 апреля 1999 г. «Об утверждении актов о передаче (приемке) лесов, расположенных на землях обороны».
5. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.
6. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.
7. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.
8. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.
9. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

10. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

11. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

12. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

13. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

Оценка ущерба природной среде на примере строительства автомобильной дороги

Assessment of damage to the natural environment on the example of construction of the road

УДК 504.75.05

Москвина Марина Владимировна,

аспирант кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ, msk_2014@mail.ru

Клюшин П.В.,

руководитель д.с.-х.н., проф. кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ

Аннотация: Выполнен анализ последствий, возникающих при строительстве автомобильной дороги. Дана оценка величины ущерба природной среде, вызванного строительством линейного объекта.

Ключевые слова: автомобильные дороги, строительство, ущерб, природная среда.

В настоящее время существующая дорога М-10 «Россия» между Москвой и Санкт-Петербургом на значительном протяжении проходит вблизи населенных пунктов, где не обеспечивается безопасность движения, нарушаются нормы допустимого уровня шума и загрязнения воздуха[1].

Тем самым, обуславливается необходимость строительства скоростной автомобильной магистрали М11 Москва – Санкт-Петербург[2], которое позволит обеспечить снижение уровня негативного воздействия на окружающую среду и здоровье населения.

Скоростная автомагистраль Москва – Санкт-Петербург соединит два крупнейших города России – Москву и Санкт-Петербург и будет обслуживать транспортно-экономические связи между Центральным и Северо-Западным федеральным округами и обеспечивать выходы в Центральную, Западную и Северо-Западную Европу [3].

Исследуемый участок автомобильной дороги проходит по территории Новгородской области (км 389 – км 545,8) — Окуловский район км 389 — км 475,9 (86,9 км).

Большая часть территории располагается в лесной зоне. Леса относятся к типу смешанных с преобладанием ели, сосны, березы[4].

В настоящее время площади коренных лесов значительно сократились из-за сплошных и выборочных рубок.

Существенное значение при оценке состояния растительности на рассматриваемой территории имеет современная степень воздействия на нее различных антропогенных факторов. На территории строительства дороги это – прямодействующие антропогенные факторы.

Окуловский район км 389 — км 475 проходит восточнее существующей дороги М-10 с обходом Валдайского национального парка по лесным массивам до км 385 (границы Тверской и Новгородской областей).

Таблица 1

Расчет ущерба для деревьев диаметром до 16 см

Воздейст-вие на окружа ю-щую среду	Поро-да	Диа-метр пня, см	Диа-метр на высоте груди, см	Коли-чество, шт.	Объем, м3	Стои-мость по таксе, руб.	Кра т-ность	Сумма ущерба, руб.
Рубка леса	Сосна	16	12	41355	4052,79	266,78	50	54060166
	Ель	16	12	29957	2726,09	239,44	50	32636749
	Береза	16	12	52069	4686,21	133,98	50	31392921
	Осина	16	12	17974	1725,50	26,95	50	2325111
	Ольха серая	16	12	36710	3524,16	26,95	50	4748806
	Ива	16	12	21651	2078,50	26,95	50	2800779
Итого:				**199716**	**18793,25**			**127964532**

Таблица 2

Расчет ущерба для деревьев диаметром более 16 см

Воздейст-вие на окружаю -щую среду	Поро-да	Диа-метр пня, см	Диа-метр на высот е груди, см	Коли-чество, шт.	Объем, м3	Стои-мость по таксе, руб.	Крат-ность	Сумма ущерба, руб.
Рубка леса	Сосна	18	16	36481	6931,39	266,78	50	92457811
	Ель	20	16	25800	4902	239,44	50	58686744
	Береза	20	16	45261	8146,98	133,98	50	54576619
	Осина	20	16	32156	6109,64	26,95	50	8232740
	Ольха серая	18	16	21600	4104	26,95	50	5530140
	Ива	18	16	14350	2726,5	26,95	50	3673959
Итого:				**175648**	**32920,51**			**223158013**

Полоса земли, испрашиваемая в постоянное пользование, включает в себя территорию, занимаемую земляным полотном автомобильной дороги, мостами и путепроводами, другими сооружениями дорожной инфраструктуры, такими как: площадки отдыха, ДЭП, ДЭУ. Также предусмотрен постоянный отвод под реконструкцию пересекаемых автомобильных дорог, устройство разворотных петель, устройство локальных очистных сооружений и подъездов к ним. Общая протяженность исследуемого участка трассы 86,9 км. Постоянный землеотвод для Окуловского района составляет 552,8 га.

Обоснованность размера ущерба оценивается с точки зрения соответствия «Методике исчисления размера вреда, причиненного лесам, в том числе лесным насаждениям, или не отнесенным к лесным насаждениям деревьям, кустарникам и лианам вследствие нарушения лесного законодательства», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 8 мая 2007 № 273 «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства».

При подсчете ущерба стоимость незаконно срубленной древесины должна быть умножена на 50 (согласно п. 1 раздела 1 приложения № 1 к Постановлению Правительства РФ № 273 — «Таксы для исчисления размера ущерба, причиненного лесным насаждениям или не отнесенным к лесным насаждениям деревьям, кустарникам и лианам вследствие нарушения лесного законодательства, заготовка древесины которых допускается») [5].

При подсчете ущерба стоимость кубометра древесины берется согласно ставок платы за единицу объема лесных ресурсов.

Согласно Постановлению Правительства от 11 ноября 2017 года № 1363 «О коэффициентах к ставкам платы за единицу объема лесных ресурсов и ставкам платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности» ставки платы за единицу объема древесины, находящихся в федеральной собственности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 22 мая 2007 г. № 310, в 2018 году применяются с коэффициентом 2,17 [6].

Список использованной литературы

1. СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Санитарные нормы шума на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».
2. Поручение Президента Российской Федерации от 13 апреля 2004г. №ПР-610 «Об организации работ по строительству скоростной автодороги Москва – Санкт-Петербург».
3. Столетов А.В., Обоснование инвестиций в строительство скоростной автомобильной магистрали Москва – Санкт-Петербург, 2005.

4. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

5. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

6. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

7. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

8. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

9. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

10. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

11. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

12. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

13. Проектная документация «Строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург на участке км 58 – км 684 (с последующей эксплуатацией на платной основе)», 6 этап км 334 – км 543 (Новгородская область).

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.05.2007 N 273 (ред. от 11.10.2014, с изм. от 02.06.2015) «Об исчислении размера вреда, причиненного лесам вследствие нарушения лесного законодательства».

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2017 № 1363 «О коэффициентах к ставкам платы за единицу объема лесных ресурсов и ставкам платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности».

Основные проблемы рационального использования земель Приволжской зоны Республики Татарстан

The main problems of rational use of lands of the Volga area Republic of Tatarstan

УДК 332.37

Николаев Эдуард Александрович,

аспирант ФГБОУ ВО ГУЗ, eduard.nikolaev90@mail.ru

Клюшин П.В.,

руководитель д.с.-х.н., проф. кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ

Аннотация: Выполнена оценка состояния землепользования Приволжской зоны Республики Татарстан, выявлены тенденции и проблемы, затрудняющие эффективное использование земель.

Ключевые слова: землепользование, рациональное использование земель, Приволжская зона, Республика Татарстан, экология землепользования.

Обеспечение рационального землепользования является одной из актуальных проблем современного землеустройства. Использование земельных ресурсов в Российской Федерации в целом, и в регионах РФ, в частности, должно обеспечивать сочетание эффекта от хозяйственной деятельности с сохранением и улучшением свойств земель, сохранением природно-ресурсного потенциала территории, в том числе Приволжской зоны Республики Татарстан. Кроме того, рациональное использование и охрана земель представляет собой одно из главных условий экономического и социального развития субъектов Российской Федерации.

Общая площадь земельных ресурсов Приволжской зоны РТ составляет 745311 га, причем большая часть земель (78,3 % от общей площади) относятся к землям сельскохозяйственного назначения. В связи с этим, проблемы рационального использования земель данной категории и их решение имеет огромное значение.

Анализ землепользования района исследования свидетельствует о том, что в 2017 г. на территории Приволжской зоны РТ по сравнению с предыдущими годами растут посевные площади сельскохозяйственных культур, что можно рассматривать как благоприятную тенденцию. Но, несмотря на это, на начало января 2018 г. здесь выявлены значительные

площади неиспользуемых по целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения (таблица 1).

Следовательно, на начало января 2018 г. на территории Приволжской зоны РТ площадь не используемых по целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения составляет 3417га, что является серьезной проблемой сельскохозяйственного землепользования и требует включения данных земель в хозяйственный оборот.

Таблица 1

Площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения на территории Приволжской зоны РТ [5]

Муниципальный район	**Площадь сельскохозяйст-венных земель, га**	**Площадь неиспользуемых сельскохозяйст-венных земель, га**	**Площадь неиспользуемых сельскохозяйст-венных земель, %**
Апастовский	89381	0	0
Буинский	134200	0	0
Дрожжановский	91323	0	0
Кайбицкий	77908	25	0,03
Камско-Устьинский	79481	1835	2,3
Тетюшский	111536	1557	1,4

Следующей серьезной проблемой рационального использования земельных ресурсов Приволжской зоны РТ является деградация почв. Касается это как, в первую очередь, земель сельскохозяйственного назначения, так и земель других категорий, в частности, населенных пунктов. Хотя, в соответствии с Земельным кодексом РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, «защищать земли от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами» [1], данные обязанности зачастую не выполняются. Одним из источников загрязнения являются несанкционированные размещения отходов, которые обнаруживаются на территории Приволжской зоны РТ. Актуальной данная проблема

является как в отношении земель сельскохозяйственного назначения, так и в отношении земель населенных пунктов и земель лесного фонда.

Анализ экологической карты Республики Татарстан свидетельствует о том, что в 2017 г. на территории муниципальных районов Приволжской зоны РТ было обнаружено большое количество несанкционированных свалок отходов, часть из которых ликвидирована, часть – продолжает существовать. Среди них, например [6]:

- свалка промышленных отходов в с. Ст. Мертли Буинского района;
- свалка промышленных отходов в с. Станция Бурундуки Дрожжановского района;
- свалка бытовых отходов на землях сельскохозяйственного назначения в 1000 м. северо-восточнее с. Кият Буинского района;
- свалка промышленных отходов в п. Ст. Каратун Апастовского района;
- свалка бытовых отходов на землях сельскохозяйственного назначения в 200 м. юго-восточнее с. Тоншерма Тетюшского района и др.

Касательно земель сельскохозяйственного назначения, деградация почв проявляется также в такой серьезной проблеме, как эрозия почв. Эрозии подвержено 45 % пашни Приволжской зоны РТ, причем, наиболее эродированными являются земли Камско-Устьинского муниципального района Приволжской зоны (таблица 2).

Таблица 2

Сведения об эродированности пашни Приволжской зоны РТ в разрезе муниципальных районов [4]

Муниципальный район	**Площадь пашни, га**	**Эродированность пашни, %**
Апастовский	72148	36,4
Буинский	100100	47
Дрожжановский	69100	52
Кайбицкий	58390	38,5
Камско-Устьинский	47280	52,9
Тетюшский	52130	42,9

Особое внимание следует уделить землям особо охраняемых территорий и объектов на территории Приволжской зоны РТ. Анализ данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, а также публичной

кадастровой карты РФ свидетельствует о том, что земли данной категории на территории района не поставлены на кадастровый учет.

Все это свидетельствует о необходимости поиска эффективных путей рационального использования земельных ресурсов Приволжской зоны РТ. Для обеспечения рационального землепользования, повышения плодородия почв на территории района исследования важным является стимулирование деятельности собственников и землепользователей по охране земель, создание таких условий, при которых они будут сами заинтересованы в целевом использовании земельных ресурсов, повышении плодородия почв [2].

Одним из мероприятий по данному стимулированию является уменьшение ставки земельного налога [3]. Кроме того, стимулированию развития сельского хозяйства, что в свою очередь будет стимулировать их рациональное использования, будет способствовать применение таких экономических мер, как предоставление субсидий на компенсацию части затрат на приобретение средств химизации; предоставление субсидий сельскохозяйственным товаропроизводителям на уход за многолетними насаждениями, что будет способствовать борьбе с эрозией и т.д.

Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства. – 2001. — № 44. – Ст. 4147.

2. Варламов А.А. Организационно-экономический механизм восстановления деградированных почв: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, П.В. Клюшин – М.:ГУЗ, 2013. — 236 с.

3. Вязов Г.Б. Организационно-экономический инструментарий обеспечения рационального использования земельных ресурсов в экономике регионов: автореф.дис. канд.экон.наук / Г.Б. Вязов. – Воронеж, 2014. – 25 с.

4. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

5. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

6. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

7. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

8. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

9. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

10. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

11. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

12. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

13. Документы территориального планирования Республики Татарстан [Электронный ресурс] // Официальный сайт – URL: http://maps.tigp.ru/graddoc/search.php, (дата обращения 05.04.2018).

14. Открытый Татарстан [Электронный ресурс] / Официальный сайт —URL: https://open.tatarstan.ru/reports/categories, (дата обращения 05.04.2018).

15. Экологическая карта Татарстана [Электронный ресурс] // Официальный сайт – URL: http://ecokarta.tatar.ru/, (дата обращения 05.04.2018).

Организация землепользования и охрана земель горнопромышленного комплекса

The organization of land use and land protection of the mining complex

УДК 332.37

Свечникова Анна Юрьевна,

аспирант ФГБОУ ВО ГУЗ, anna.svechnikova.94@mail.ru

Мурашева А.А.,

руководитель д.э.н., проф. кафедры «Экономика недвижимости» ФГБОУ ВО ГУЗ

Аннотация: В статье рассмотрены вопросы организации землепользований горнопромышленного комплекса, дана классификация земель ГПК, представлены инструменты экологической политики в отношении таких территорий.

Ключевые слова: землепользование, охрана земель, горнопромышленный комплекс.

Горнопромышленное производство является одной из важнейших сфер глобальной экономики.

Российская Федерация обладает крупнейшим природным ресурсным потенциалом, играющим ключевую роль в экономике нашей страны.

Однако, масштабное освоение промышленных территорий, интенсивная разработка полезных ископаемых наносят невозместимый ущерб земельным ресурсам и природным богатствам, а также приводят к нежелательным экологическим, экономическим и социальным последствиям.

Земельными ресурсами ГПК следует считать земли, которые используются или могут быть использованы в составе ГПК.

В земельные ресурсы ГПК входят [1,2]:

– горный отвод, как пассивная часть земельных ресурсов;

– земельный отвод, составляющий совокупность земельных участков, на которых расположены объекты горнопромышленного комплекса (ГПК), как активная часть земельных ресурсов;

– зоны с особыми условиями использования территорий, образуемые объектами ГПК, как земельные ресурсы, подвергающиеся негативному влиянию гонных работ, в том числе при добыче полезных ископаемых и их первичной переработке;

– сервитуты как земельные ресурсы, связанные с правом ограниченного пользования чужим земельным участком.

Предотвращение вредного воздействия горнодобывающей промышленности на земельные ресурсы, ликвидация негативных последствий, восстановление продуктивности и плодородия этих земель путем проведения рекультивации, приобретают все большее социально-экономическое значение.

Рекультивация территорий, поврежденных деятельностью, связанной с недропользованием это целый комплекс горнотехнических, лесохозяйственных, мелиоративных, сельскохозяйственных, озеленительных, инженерно-строительных и других работ, направленных на восстановление нарушенного плодородия земель, освобождающихся после разработки, воспроизводство разрушенных недропользованием ландшафтов, восстановление функционирования природного комплекса [3, 4].

Для предприятий горнопромышленного комплекса (ГПК), во многом влияющих на экологию землепользования в регионах, в которых ведётся добыча полезных ископаемых, особое место занимает проблема организации землепользования в целях рационализации природопользования и охраны земель.

Рациональное использование земель и их охрана как основы жизни и деятельности народов, проживающих на определенной территории, предполагающее оптимальное использование земли как природного ресурса в процессе производства материальных благ — основной принцип земельных отношений, закрепленных в Земельном Кодексе Российской Федерации [5].

Стоит отметить, что проблема организации землепользования и охраны земель горнопромышленного комплекса является сложной и многоплановой. Ее следует рассматривать в различных аспектах – технологическом, правовом и экономическом.

В современных социально-экономических условиях наиболее остро стоит проблема эффективного использования системы экономических инструментов экологической политики как средства организации устойчивого землепользования.

К экономическим инструментам экологической политики, применяющихся в мировой практике в горной промышленности можно отнести:

– платежи (различные сборы и платы);
– фискальные инструменты (налоги, в том числе земельный);
– финансовые инструменты (страхование);
– средства социально-экономической ответственности (лицензии и разрешения);
– авансовые возмещения (боны и аккредитивы).

Анализ инструментов эколого-экономической политики, которые нашли применение в добывающих отраслях, показал, что правительства разных стран чаще всего используют следующие инструменты: безотзывный аккредитив, страхование, боны, гарантия третьей стороны, экологические фонды и пр.[6]

Относительно новым инструментом в исследуемой сфере эколого-экономической политики можно считать страхование, в данное время набирающее популярность у страховых компаний. Существенным преимуществом страхования перед иными финансово — экономическими инструментами в этой отрасли является возможность избежать двойной оплаты в течение нескольких лет (что, например, характерно для таких инструментов как бон и аккредитив), следовательно, для горнопромышленных компаний несколько уменьшается база налогообложения.

При формировании стратегии организации землепользованием в районах горных разработок необходимо разработать механизмы определения сфер влияния и согласования решений, а также выработать экономический механизм сохранения эффективного землепользования в пределах горнодобывающих территорий.

Для решения этих вопросов необходимо осуществлять планирование землепользования на двух уровнях: макроуровне (направленное на развитие региона в целом путем создания плана многоцелевого его развития) и микроуровне (сосредоточенное на соблюдении существующих требований и стандартов). При этом планирование на обоих уровнях должно быть согласовано между собой.

Контроль за реализацией стратегии эффективного управления горнопромышленным землепользованием, как в целом, так и по отдельным направлениям, необходимо осуществлять в рамках мониторинга, начинающегося одновременно с началом реализации проекта горных разработок. На завершающем этапе следует предусмотреть возможности оценки эффективности реализации механизмов интегрированного управления землепользованием в районах горных разработок.

Таким образом, учет земельных ресурсов, эффективное использование системы экономических инструментов экологической политики как средства организации и устойчивого землепользования, организация на этих территориях мониторинга земной поверхности, позволит эффективно и рационально управлять земельными ресурсами горнопромышленного комплекса.

Список использованной литературы

1. Коновалов В. Е. Принципы формирования земельных ресурсов в горнопромышленном комплексе [текст]/ В. Е. Коновалов// Научный журнал. Вестник Алтайского государственного аграрного университета — 2013.- № 11 (109).- С.57-61

2. Коновалов В. Е. Использование земельных ресурсов на существующих горнопромышленных комплексах[текст]/ Коновалов В. Е.//Журнал. Проблемы недропользования – 2016. — 3 (10) – С. 97-104

3. Мурашева А.А., Шаповалов Д.А. Образование земельного участка объектами предприятий горнопромышленного комплекса в современных условиях [текст]/ А.А. Мурашева, Д.А. Шаповалов// Сб. научных трудов «Организация, технологии и опыт ведения кадастровой деятельности». – М.: ГУЗ, 2013, стр.59-65.

4. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

5. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

6. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

7. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

8. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

9. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

10. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

11. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

12. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

13. Мурашева А.А., Коновалов В.Е., Лепехин П.А. Концепция создания системы управления землепользованием предприятий горнопромышленного комплекса в современных условиях// А.А. Мурашева А.В., В.Е. Коновалов, П.А. Лепехин//Горный журнал. Известия высших учебных заведений – 2013.- № 7.- С.23-28, 0,41 п.л.

14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства. – 2001. — № 44. – Ст. 3.

15. Черняховский О.И. Экономические проблемы организации землепользования в районах горнопромышленного производства// О.И. Черняховский//Национальный исследовательский технологический университет «МИСиС». Горный науки и технологии заведений – 2013.- № 12.- С.265-272.

Агроландшафтная трансформация земель сельскохозяйственного назначения Тандинского района Республики Тыва в условиях высотной поясности

Agrolandscape transformation of agricultural land Tandinskomu district of the Tuva Republic in terms of altitudinal zonation

УДК 911

Хангаев Андрей Васильевич,

аспирант кафедры экономики недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва khangaev_andrey@mail.ru

Khangaev A.V.,

khangaev_andrey@mail.ru

Аннотация: В статье рассматриваются ландшафтная структура и высотная поясность Тандинского района Республики Тыва. При особенностях местных природно-географических условий. И в общем контексте анализ ведения землепользования на исследуемой территории.

Summary: The article discusses the landscape structure and altitudinal zonality Tandinskomu district of the Republic of Tyva. When the features of the local natural and geographical conditions. And in the General context, the analysis of land use in the study area.

Ключевые слова: Тандинский район, высотная поясность, география Тывы.

Keywords: Tandinsky district, altitudinal zonality, the geography of Tuva.

Территория муниципального района «Тандинский кожуун Республики Тыва» расположен в центральной части Республики Тыва, географических координатах между 50°42′ – 51°35′ с.ш. и 93°37′ – 95°27′ в.д. С северной и северо-восточной сторон граничит с муниципальным районом «Кызылский кожуун» Республики Тыва, с восточной стороны с муниципальным районом «Каа-Хемский кожуун Республики Тыва», с юга и юго-западной сторон с муниципальным районом «Тес-Хемский кожуун Республики Тыва», с западной стороны с муниципальным районом «Чеди-Хольский кожуун Республики Тыва» (рис. 1) [1, 2].

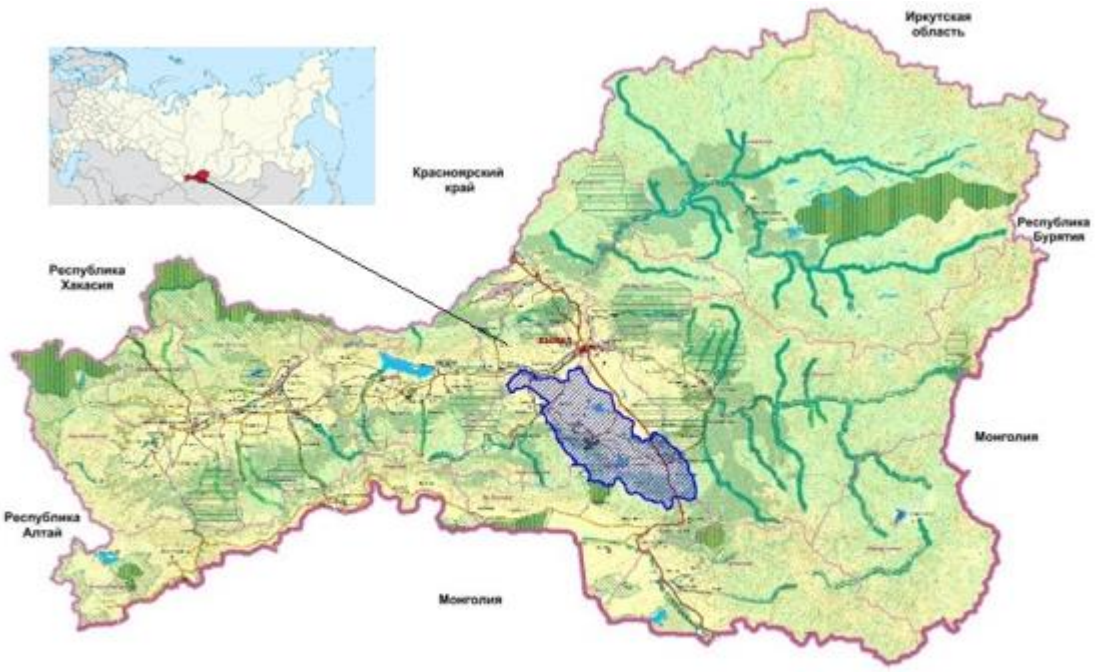

Рис. 1. Расположение области исследования

Район исследования расположен в двух биоклиматических зонах: умеренно-влажной лесостепи (южная часть), засушливый (северная и центральная часть).

Лето в 2017 году выдалось непродолжительным и прохладным. Средняя температура в июле составила +12 — +14°С в горах и +16 — +18°С в долинах. Максимальная температура была отмечена +36,3°С (23.06.2017г). Отмечались сильные колебания температур в зависимости от времени суток и направления ветра. Ветры, в период наблюдения, дули слабые. На распределение направления воздушных потоков определяющее влияние оказывают орографические условия.

Преобладающее направление ветров — западные и юго-западные, со средней скоростью 1-3 м/с. Весной и летом — со скоростью 15-30 м/с. Увеличение скоростей ветра наблюдалось с мая по сентябрь. Ветер поднимал большие массы песка и пыли, образуя пылевые бури.

Количество осадков за один год составила 345 мм. Наибольшая интенсивность осадков летом, но в осенне-зимний период они чаще и продолжительнее. Редкие кратковременные дожди и грозы носят ливневый и локальный характер. Наибольшее количество осадков 31 мм было зафиксировано (15.04.2017).

Сроки образования устойчивого снежного покрова так же, как и сроки появления первого снега, сильно колеблись из года в год в зависимости от характера погоды, определяемой особенностями предзимнего периода.

Высота снежного покрова в среднем в период наблюдений составила 12,5 мм. Максимальное значение 30 мм было зафиксировано 15.01.2017 это в период особо снежных зим.

Описанные выше некоторые погодные характеристики за период исследования территории обуславливают наличие резко континентального климата. Отличительными чертами климата сухостепной части района являются большая амплитуда колебаний температур зимнего и летнего периодов и суточных температур, засушливая весна с сильными ветрами.

По ландшафтной структуре район исследования расположен в юго-восточной части Улуг-Хемской котловины и предгорьях хребта Восточный Танну-Ола с северной стороны (рис. 2). Улуг-Хемская котловина простирается в долине реки Енисей и ряде низкогорных и среднегорных возвышенностей, являющихся отрогами Восточного Танну-Ола. Абсолютные высоты котловины 600–800 м над уровнем моря, в котором пролегает степной пояс. В основном местность представлена сухостепным ландшафтом. В пределах котловины находятся центральная часть Тандинского района.

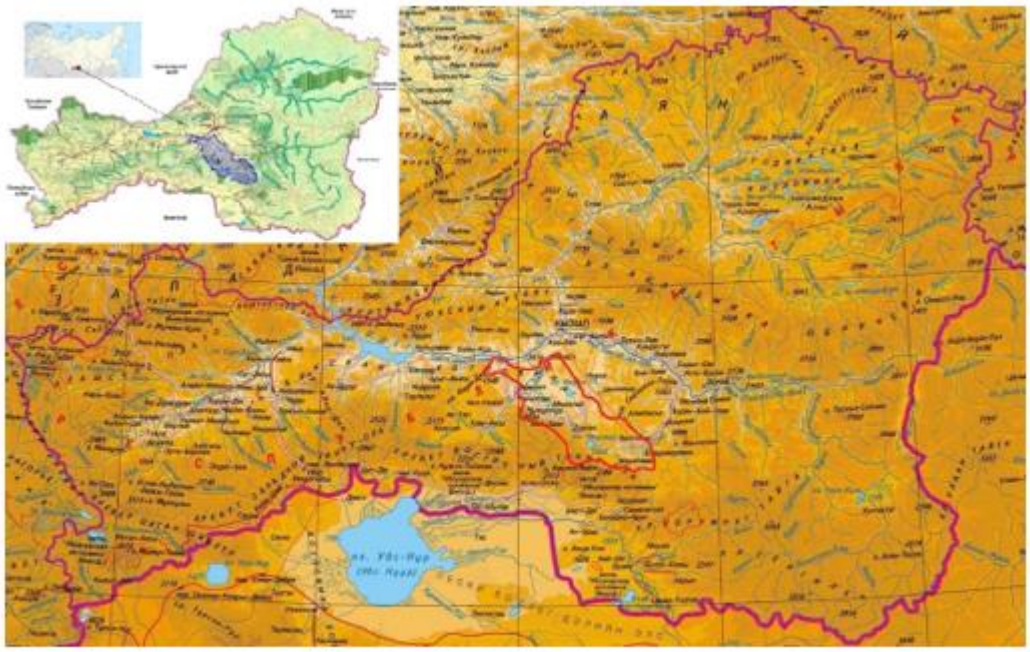

Рис. 2. Карта-схема расположения района исследования

Хребет Восточный Танну-Ола характеризуется значительно меньшими абсолютными высотами и относительно слабым эрозионным расчленением. Восточный Танну-Ола является еще менее расчлененным горным массивом. Хребет имеет обрывистые северные склоны, изрезанные узкими неразработанными долинами. Южные склоны характеризуются большей расчлененностью и так же круты и скалисты. Водораздельная часть хребта так же

сглажена, для нее характерно наличие значительных по площади ровных поверхностей. Абсолютные высоты вершин хребта достигают 2500 м и альпийские формы рельефа здесь отсутствуют. Относительные превышения хребта над прилегающими к нему котловинами местами достигают 2000 м (район оз. Чагытай).

При наложении поясов на географическую карту в программе MapInfo 9.5 получились следующие значения площадей: степной пояс 161023 га, лесостепной – 184499 га и лесной 163649 га. По высотной поясности больший по площади оказался лесостепной пояс, ограниченный с севера степным поясом и с юга, юго-запада лесным поясом (рис. 3). Основная часть земель сельскохозяйственного назначения сконцентрирована в степном поясе.

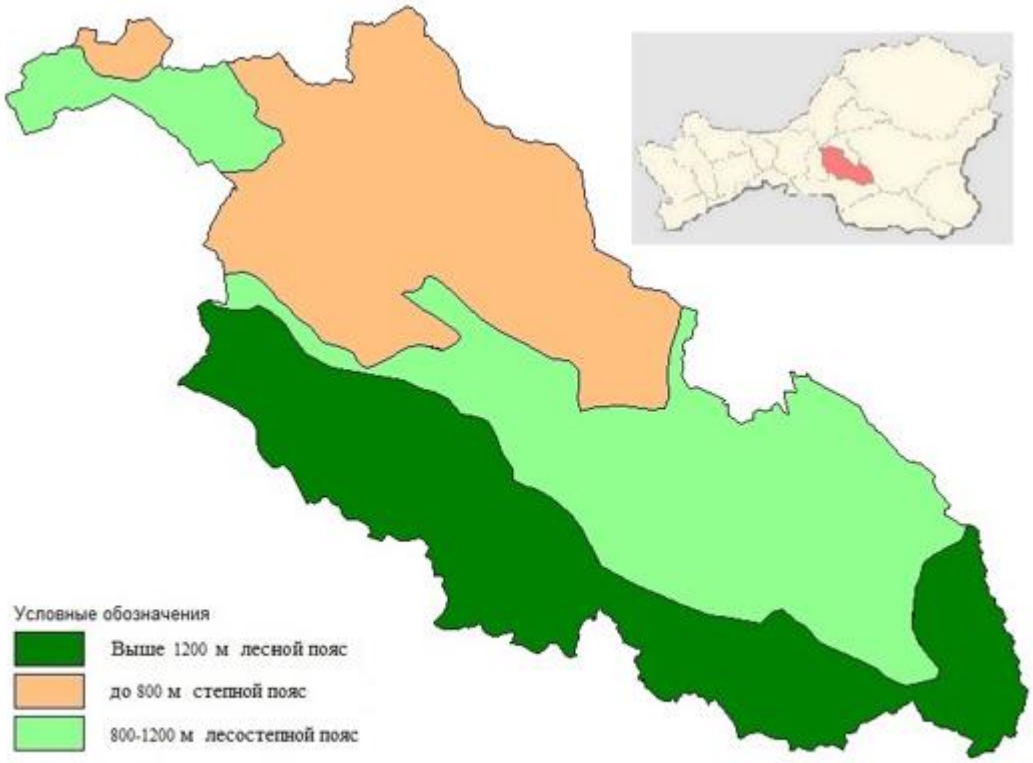

Рис. 3. Высотная поясность исследуемого района

Территория района занимает площадь 509170 га. Это 5,86% площади среди изучаемых районов, входящих в Тувинскую котловину. Территория района, в основном, это степная, лесостепная зона, здесь расположены пастбища для скота, но и по своим природно-географическим условиям, благоприятен для пашенного земледелия.

На основании выданными данными Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Тыва, общая площадь земельного фонда Тандинского района в 2017 году составила 509170 га [3]. Большая часть

района отнесена к категории земель лесного фонда 223461 га (43%), на земли сельскохозяйственного назначения приходится 117884,7 га или 23% от площади района.

Площадь сельскохозяйственных угодий, находящихся на всех категориях земель, составляет 263188,5 га или 48% от всего земельного фонда района. На долю несельскохозяйственных угодий приходится 245981,5 га или 52% от земельного фонда района. Среди сельскохозяйственных угодий большую часть занимают пастбища 180069,5 га (69%), потом пашни – 71156 га (27%) и остальные занимают 11963 (4%).

Большая часть сельскохозяйственных угодий 156231 га, или 58% находится в категории земель запаса, 104626,7 га или 39% находится в категории земель сельскохозяйственного назначения, 3% сельскохозяйственных угодий площадью 2330,77 га находятся на землях других категорий.

По данным Сельскохозяйственного отдела Тандинского района поголовье крупного рогатого скота – 9546 голов, в том числе коров 3785, лошадей — 3514 голов, овец и коз – 24603, свиней – 3384 (рис. 4) [4].

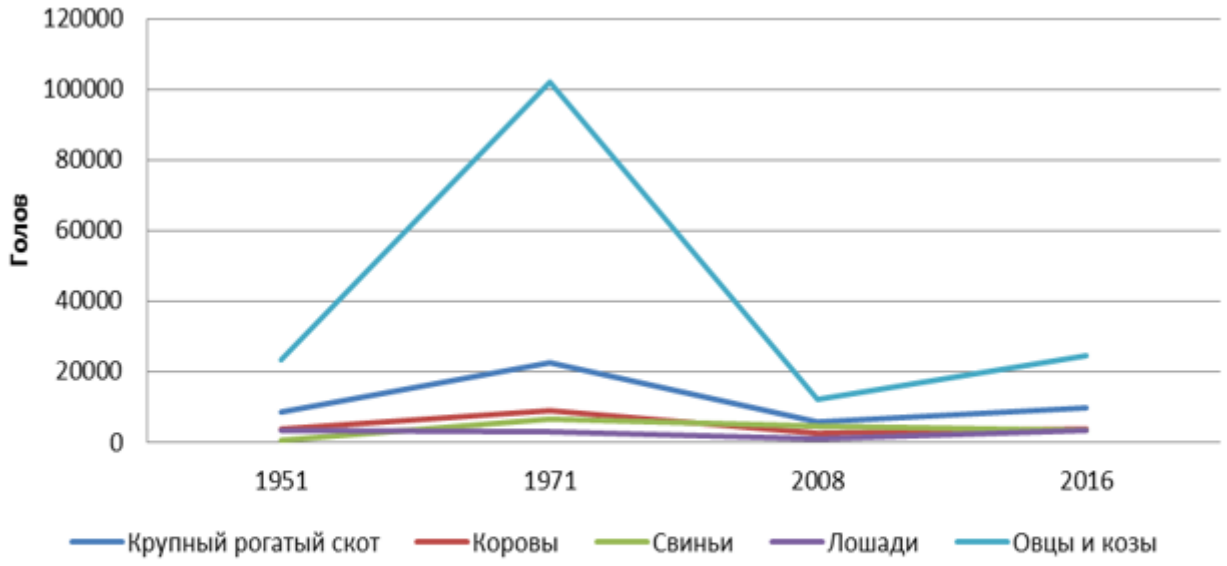

Рис. 4. Структура и динамика животноводства Тандинского района с 1951 по 2016 гг.

На сегодняшний день большее влияние оказывает антропогенный комплекс, в части перевыпаса скота. Происходит нерациональное использование естественных ресурсов пастбищ. Пастбища расположены как в степном, лесостепном поясах. Существенная пастбищная нагрузка наблюдается вблизи населенных пунктов, так как в зимний период выпас осуществляется на расстоянии до 5 км от границ населенных пунктов. Около стоянок чабанов и у водных объектов выпас осуществляется в летний период и вдали от населенных пунктов [5]. Для сохранения баланса необходимо регулирование выпаса скота с учётом

сезонности кочёвок, контроль поголовья, исходя из ресурсов пастбищ, выращивание однолетних и многолетних трав с целью улучшения кормовой базы [6].

Список использованной литературы

1. Республика Тыва. Законы. Конституция Республики Тыва. [Электронный ресурс]: закон субъекта: [принята Референдумом Республики Тыва 6 мая 2001 г.] : (в ред. от 07.07.2017 N 19-КЗРТ) // Гарант : справ. правовая система. URL: http://constitution.garant.ru/region/cons_tiva/ chapter/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/ (дата обращения 05.04.2018).

2. Республика Тыва. Законы. О статусе муниципальных образований Республики Тыва [Электронный ресурс]: закон субъекта: [принят ВХ РТ 24 декабря 2010 г. №268 ВХ-1] : (в ред. от 30.12.2016 N 237-ЗРТ) // Гарант : справ. правовая система. URL: http://base.garant.ru/28803392/ (дата обращения 05.04.2018).

3. Доклад о состоянии и использовании земель Республики Тыва в 2017 году. Кызыл: Управление Росреестра по Республике Тыва, 2017. С. 98.

4. Народное хозяйство Тувинской АССР. Статистический сборник. Кызыл: Тувинское книжное издательство, 1971. С. 135-141.

5. Республика Тыва. Законы. О земле. [Электронный ресурс]: закон субъекта: [принят Законод. палатой 27 октября 2004 г.: одобрен Палатой представ. 25 ноября 2004 г. 27 ноября 2004 г. № 886 ВХ-I] : (в ред. от 08.11.2013 № 2197 ВХ-I) // Гарант : справ. правовая система. URL: http://base.garant.ru/28782061/ (дата обращения 05.04.2018).

6. Фомин А.А., Шаповалов Д.А., Лепехин П.П. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 45.

7. Рубанов И.Н., Фомин А.А. Органическое сельское хозяйство: распространение и перспективы развития в Российской Федерации. Международный сельскохозяйственный журнал. 2018. № 6 (366). С. 50-55.

8. Рубанов Н.И., Фомин А.А. Рынок биопродуктов в растениеводстве. Московский экономический журнал. 2018. № 3. С. 2.

9. Фомин А.А. Состояние и перспективы формирования экономических механизмов регулирования земельных отношений. Московский экономический журнал. 2018. № 5-3. С. 19.

10. Fomin A. Import substitution in the agro-industrial complex of Russia. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 1. С. 1.

11. Tikhomirov A.I., Fomin A.A. Macroeconimic factors in realizing export potential for animal production. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 4.

12. Volkov S.N., Fomin A.A. Provision of effective regulation of land relation and efficient agricultural land use. International Agricultural Journal. 2018. Т. 61. № 3. С. 8.

13. Пантелеев А.А., Жадан А.В., Фомин А.А., Шаповалов Д.А. Методика и требования к проведению пилотных испытаний на промышленных предприятиях. В книге: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ НЕФТЕХИМИИ материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 11-12.

14. Рубанов И., Фомин А. Рынок биопродуктов. Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 2. С. 19.

15. Хангаев, А.В. Высотная ландшафтная дифференциация межгорных котловин на примере Убсу-Нурской (Российской части) котловины Республики Тыва / А.В. Хангаев // Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью: сборник материалов междунар. науч. конф. XIII Международного научного конгресса и выставки «Интерэкспо Гео-Сибирь-2017». Новосибирск: СГУГиТ, 2017. С. 107-113.