ISSN 2658-3569

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖУРНАЛ
ПРИКЛАДНЫХ НАУК И ТЕХНОЛОГИЙ

INTEGRAL

INTERNATIONAL JOURNAL
OF APPLIED SCIENCES AND TECHNOLOGY

2(2)
2021

№ 2(2)/2021

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

Горбунов Владимир Сергеевич — к.э.н., доцент, Государственный университет по землеустройству

Ефремова Лариса Борисовна — к.э.н., доцент кафедры экономической теории и менеджмента Государственного университета по землеустройству

Савченко П.П. — руководитель, профессор международного научно-исследовательского центра медицины и вещества «Intersuccess», Киев, Украина, доктор философии, академик Украинской Академии Наук, почетный профессор Университета «Львовский Ставропигион»

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

Gorbunov Vladimir Sergeyevich Gorbunov - Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, State University of Land Management

Efremova Larisa Borisovna Efremova - Candidate of Science (Economics), Associate Professor of the Department of Economic Theory and Management of the State University of Land Management

P.P. Savchenko - Head, Professor of the International Research Center for Medicine and Substances "Intersuccess", Kiev, Ukraine, Doctor of Philosophy, Academician of the Ukrainian Academy of Sciences, Honorary Professor of the University "Lviv Stavropigion

СОДЕРЖАНИЕ

Научные конференции

Абрамова А.А. Документы территориального планирования на уровне муниципальных образований.....7

Алиев Н.Н., Лепехин П.П. Мониторинг орошаемых земель Гиссарской долины республики Таджикистан.....13

Беляков Н.С. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд.....22

Бабасян К.С. Мероприятия по оптимизации природопользования и охране окружающей среды на примере калпитского сельского поселения Вяземского района.....26

Ведьманова О.О., Близнюкова Т.В., Кузнецов И.И. Разработка проекта планировки крупноареального объекта на примере усадьбы А.Т. Болотова «Дворяниново» Тульской области.....31

Ведьманова О.О., Великанова Д.Н. Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Страховское Заокского района до 2035 года.....37

Ведьманова О.О., Демина А.С. Разработка правил землепользования и застройки на примере строительства многоэтажной застройки с объектом.....42

Воробьева А.К. Инструменты, механизмы и технологии управления экономикой региона на примере Рязанской области.....47

Дуденков Е.Д., Столяров В.М. Повышение эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения.....54

Иванов Н.И., Теунаев Р.А. Особенности развития рынка жилой недвижимости на муниципальном уровне.....58

Иванова Н.А., Камов Л.П. Использование сервитутов в процессе управления земельными участками в зарубежных странах.....64

Казиев Д.В. Особенности правового регулирования использования земель населенных пунктов.....72

Калоева А.А. Развитие жилищного строительства г. Балашиха Московской области.....76

Камов Л.П., Иванова Н.А., Ломакин Г.В. Регулирование установления и реализации земельных сервитутов Китайской народной республике.....80

Камова Е.Д., Камов Л.П. Управление земельными участками и другими объектами недвижимости акционерным обществом «Международный аэропорт Шереметьево».....86

Киселев В.С., Клюшин П.В. Развитие строительства недвижимости на территории жилого комплекса «Славянка» в Ленинградской области.....92

Киселев В.С., Клюшин П.В. Современные проблемы особо охраняемых природных территорий Тульской области.....98

Конакова М.А. Производственно-экологический контроль отработанных вод на Балаковской АЭС.....104

Краев И.А. Проблемы перевода апартаментов в жилой фонд недвижимости.....108

Михайлина Е.И. Социальный аспект налога на недвижимость – единство социальной и налоговой политики.....112

Моргин Т.А., Камова Е.Д. Пути повышения эффективности реализации механизма создания социального жилья в крупном городе на примере использования государственных субсидий 121

Нилиповский В.И., Хабарова И.А., Хабаров Д.А. Совершенствование методики осуществления государственного кадастрового учета с учетом опыта зарубежных стран 125

Павленко В.В. Анализ и тенденции развития рынка аренды недвижимости в городе Сочи 129

Павленко В.В. Оценка строительства коммерческой недвижимости в городе Сочи 133

Разлада Т.С.
Оценка состояния территории национального парка «Смоленское поозерье» для целей его развития 137

Семенов Д.Ю. Актуальные проблемы земельно-кадастровых работ при постановке на учет линейных объектов, на примере автомобильных дорог 142

Синицына К.В. Совершенствование методов финансирования жилищного строительства 146

Сурайкин К.И. Экономика изменения климата.....151

Фролов И.И. Уточнение границ объекта недвижимости с помощью малой беспилотной авиации 156

Харчук Н.А.
Проблемы внедрения концепции наилучших доступных технологий в России.....159

Яралов И.М. Опыт освоения неиспользуемых территорий в России и за рубежом 163

НАУЧНЫЕ КОНФЕРЕНЦИИ

SCIENTIFIC CONFERENCES

Документы территориального планирования на уровне муниципальных образований

Territorial planning documents at the municipal level

УДК 332.145

Абрамова Анастасия Витальевна,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Иванова Н.А.**

Abramova A.V.,

nabramovaa99@gmail.com

Аннотация. В статье отмечается важность документов территориального планирования для муниципальных образований. Территориальное планирование является важным аспектом, благодаря которому развитие земельной территории происходит рационально и правильно. Основная документация территориального планирования на уровне муниципальных образований — схемы территориального планирования районов, генеральные планы городских округов и поселений. Данные документы создают пространственно-территориальную основу реализации развития инфраструктуры на основе общественных интересов, а также условиях согласованности и публичности всех действий.

Summary. The article notes the importance of territorial planning documents for municipalities. Territorial planning is an important aspect, due to which the development of the land area is rational and correct. The main documentation of territorial planning at the municipal level is the schemes of territorial planning of districts, general plans of urban districts and settlements. These documents create a spatial and territorial basis for the implementation of infrastructure development based on public interests, as well as on the conditions of consistency and publicity of all actions.

Ключевые слова: территориальное планирование, генеральный план, схема территориального планирования, муниципальный район

Key words: territorial planning, master plan, territorial planning scheme, municipal district.

Территориальное планирование нацелено на определение назначения территорий. При этом учитывается совокупность социальных, экономических, экологических и иных факторов. Согласно ч. 1 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ «целью территориального планирования является обеспечение устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учёта интересов граждан, общества и власти».

Субъектами территориального планирования наряду с Российской Федерацией и субъектами Российской Федерации являются муниципальные образования в лице их органов местного самоуправления. По этим причинам в перечень вопросов местного значения муниципальных образований включены вопросы в сфере территориального планирования для различных категорий муниципальных образований.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются (согласно статье 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации): схемы территориального планирования муниципальных районов (СТП); генеральные планы поселений (ГП); генеральные планы городских округов.

Необходимость разработки СТП установлена Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Администрация муниципального образования обязательно должна иметь данный документ, так как с его помощью решаются вопросы земельно-имущественных отношений. Также схема позволяет на своей территории начинать новое строительство и реконструкцию объектов различного функционального назначения.

СТП муниципального района содержит: положение о территориальном планировании; карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального района; карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях; карту функциональных зон, установленных на межселенных территориях.

Положение о территориальном планировании включает в себя сведения об объектах местного значения (их вид, назначение, наименование), а также основные характеристики и местоположение. Если для размещения объекта требуется установление зон с особыми условиями использования, указывается характеристика зоны.

В случае размещения на межселенных территориях объектов федерального, регионального или местного значения в схеме должны быть указаны параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения объектов.

На картах (пункты 2-4) отображаются:

- планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района;
- границы населенных пунктов, расположенных на межселенных территориях;
- границы и описание функциональных зон, установленных на межселенных территориях.

К СТП прилагаются материалы по ее обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

Материалы текстовой части включают в себя сведения о планах развития муниципального образования, для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения; обоснование выбранного варианта размещения объекта; оценку возможного влияния планируемых объектов на развитие территории; перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций.

В графической части отображаются границы поселений и населенных пунктов, входящих в состав муниципального района, а также объекты и зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов.

Помимо СТП необходимым является еще один документ — генеральный план. С его помощью осуществляется планирование, строительство, реконструкция и другие виды градостроительного освоения территорий. Объектом проектирования может выступать как земельный участок с отдельным сооружением на нем, так и территория города или поселения.

Следует отметить, что в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе схемы территориального развития готовятся в форме генеральных планов.

Генеральные планы городов в различных странах различны по названию, составу, функциям и правовому статусу. В РФ, как в некоторых других странах, ГП как юридический документ носит рекомендательный характер, то есть не является источником градостроительного права. На уровне города, поселения в роли такового выступают правила землепользования и застройки, включающие карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты.

Генеральный план содержит: положение о территориальном планировании; карту планируемого размещения объектов местного значения поселения/городского округа; карту границ населенных пунктов, входящих в состав поселения/городского округа; карту функциональных зон поселения/городского округа.

Положения СТП и ГП имеют идентичное содержание. Указываются сведения и характеристика объекта, на картах отображаются планируемые для размещения объекты местного значения. Оценивается возможное влияние будущего объекта на развитие территории и обосновывается выбор варианта размещения.

В графической части отображаются границы поселения/городского округа и населенных пунктов, которые входят в состав муниципального образования. Изображают местоположение объектов местного значения, а также зоны с особыми условиями использования и территории исторических культурных наследий.

Концепция генплана основана на предпроектных исследованиях, которые состоят из обобщенных предложениях по социальному, экономическому, функциональному и планировочному развитию муниципального образования. При этом необходимо учитывать некоторые особенности территории (к примеру, экологические или исторические).

Опорный план осуществляется в границах перспективного территориального развития поселения. На топографической основе отображают существующие границы поселения и основных землепользований. Учитывается современное функциональное использование территорий.

Важным элементом является пояснительная записка. Она обосновывает решения ГП и включает в себя ретроспективный анализ, предпосылки и прогноз развития территории. Перечисляются основные проблемы, оцениваются все типы ресурсов (население, территории, историко-архитектурного наследие и др.).

Основные положения генерального плана представляют собой технико-экономические показатели проекта, режимы использования территорий, основные экологические мероприятия, принципы транспортного обслуживания и инженерного обустройства территорий. Если в составе ГП разрабатываются правила застройки, они также включаются в состав основных положений. По содержанию схема территориального планирования и генеральный план городского округа/сельского поселения схожи, однако имеют некоторые различия. Сравним два вида документации.

1) СТП муниципального района выполняется в масштабе 1:50 000, ГП поселения проектируется в масштабе от 1:10 000 до 1:5000.

2) Результатом разработки СТП является основание для создания ГП, установления границ поселений и ограничений для использования территорий. Также последствием разработки схемы считается выделение земельных участков для объектов капитального строительства муниципального значения, находящихся в компетенции муниципального

района, но расположенных за пределами границ населенных пунктов (как правило, внешние инженерные сети и дороги).

Для генплана — это возможность выделения земельных участков под конкретный вид использования и уточнения (расширения) границ населенных пунктов.

3) Нанесение границ в СТП происходит по категориям, в ГП — по функциональным зонам.

4) В отличии от ГП, который требует точного отображения границ, СТП для границ допускает приблизительного нанесения.

5) Касаемо социальной инфраструктуры в СТП муниципального района достаточно обосновать целесообразность строительства социальных объектов в том или ином пункте населения. ГП подразумевает выбор земельного участка под строительство конкретного социального объекта

6) Соответственно в инженерной инфраструктуре СТП предполагает строительство внешних сетей с общими характеристиками, а ГП — внутрипоселковых сетей с разводкой по улицам.

Сравнив области применения, делаем вывод: для главы поселения именно генеральный план является инструментом управления территорией. Без данной документации власть муниципального образования не имеет обоснования для эффективной работы.

Территориальное планирование является важным аспектом, благодаря которому развитие земельной территории происходит рационально и правильно. Данную деятельность осуществляют и регулируют Градостроительный и Земельный Кодексы Российской Федерации.

Основная документация территориального планирования на уровне муниципальных образований — схемы территориального планирования районов, генеральные планы городских округов и поселений. Данные документы создают пространственно-территориальную основу реализации развития инфраструктуры на основе общественных интересов, а также условиях согласованности и публичности всех действий.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации. М., 1993
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ
3. Гринев В.П. Правовое регулирование градостроительной деятельности // Гросс Медиа. 2006

4. Методологические основы развития рынка недвижимости. — Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З., Клюшин П.В., Ломакин Г.В., Камов Л.П., Иванова Н.А., Савинова С.В., Столяров В.М., Яблонский Д.Л., Васильев И.А., Лепехин П.П., Андреев Е.В. Москва, 2017.

5. Мониторинг земель: проблемы и совершенствование информационного обеспечения. — Мельникова А.А., Мурашева А.А., Столяров В.М., Камов Л.П. Международный сельскохозяйственный журнал. 2019. № 6. С. 46-49.

6. Повышение эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений (на примере Московской области). — Иванова Н.А. автореферат дис. … кандидата экономических наук / Гос. ун-т по землеустройству. Москва, 2013

7. Широков А.Н., Юркова С.Н. Методические рекомендации по территориальному планированию в муниципальных образованиях.

8. Экономические механизмы регулирования земельных отношений. — Мурашева А.А., Вдовенко А.В. — Аграрная наука. 2008. № 2. С. 5-9.

Мониторинг орошаемых земель Гиссарской долины республики Таджикистан

Monitoring of irrigated lands of the Hissar valley of the republic of Tajikistan

УДК 332.68

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10050

Алиев Нозим Нумонович,

соискатель, «Таджикский аграрный университет им. Ш. Шотемур (ТАУ)», г. Душанбе, Республика Таджикистан

Лепехин Павел Павлович,

к.г.н., ст.преподаватель ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Aliev N.N.,

nnozim@gmail.com

Лепехин П.П.,

amur2@nln.ru

Аннотация. В статье отмечается важность проведения мониторинга орошаемых земель для получения актуальной и достоверной информации об их использовании и состоянии. Мониторинг является важным инструментом, благодаря которому может быть получена оперативно информация, обработана на основе применения современных программ и ГИС технологий, и получены прогнозные показатели, позволяющие принять управленческое решение для предотвращения или ликвидации последствий влияния негативных явлений, воздействующих на орошаемые земли. В основе исследований лежат материалы ДЗЗ на территорию Гиссарской долины Республики Таджикистан, на основе обработки которых получены результаты, позволяющие авторам сделать предложения по реализации предложений мониторинга с целью обеспечения рационального их использования.

Summary. The article notes the importance of monitoring irrigated land to obtain up-to-date and reliable information about its use and condition. Monitoring is an important tool through which information can be quickly obtained and processed based on the use of modern programs and GIS technologies, as well as forecast indicators that allow making a management decision to prevent or eliminate the consequences of the impact of negative phenomena affecting irrigated

land. The research is based on remote sensing materials for the territory of the Hissar Valley of the Republic of Tajikistan, on the basis of which the results were obtained, allowing the authors to make proposals for the implementation of monitoring proposals in order to ensure their rational use.

Ключевые слова: мониторинг, орошаемые земли, деградация земель, информационное обеспечение, геоинформационные системы

Key words: monitoring, irrigated land, land degradation, information support, geoinformation systems.

Интенсификация использования орошаемых земель сопряжена с недопустимыми нагрузками на природные ландшафты, которые приводят к нарушению в них равновесия. Создание устойчивого взаимодействия техногенных и природных систем — одна из важнейших задач науки и практики.

Пронько Н.А., Фалькович А.С., Корсак В.В., Бурунова В.С. (2005) отмечают, что в 60-90е годы XX века были допущены серьезные ошибки в проектировании оросительных систем и эксплуатации мелиоративных систем, отмечалось несоответствие их параметров, режимов функционирования, состояния целям поддержания рационального экологического баланса природных систем.

Осуществление мониторинга обуславливает необходимость решения многих вопросов: создание географической сети слежения за параметрами состояния орошаемых земель, проведение экспедиционных, лабораторных и вегетационных исследований, создание информационного банка почвенных данных и системы их использования.

Целями мониторинга мелиорируемых земель являются: своевременное выявление изменений, их оценка, прогноз, своевременное предупреждение и устранение последствий отрицательных процессов и явлений под влиянием мелиорации; рационализация землепользования; контроль за использованием мелиорируемых земель; контроль функционирования и эффективности мелиоративных мероприятий; информационное взаимодействие со структурами мониторинга бассейнового (регионального) и федерального уровня; информационное обеспечение государственного земельного кадастра.

Комплексный мониторинг объектов мелиоративной отрасли, основанный на применении геоинформационных технологий, включающий в себя средства интеллектуальной обработки информации и выдачи прогнозов и рекомендаций, и представляет собой систему геоинформационной поддержки управленческих решений в

области мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения (ЦНТИ «Мелиоводинформ», 1994).

Учитывая крайнюю необходимость ведения локального мониторинга эколого-мелиоративного состояния агроландшафтов с использованием передовых информационных технологий, позволяющих оперативно обрабатывать, надежно хранить получаемую информацию о состоянии земель и своевременно принимать оптимальные решения по вопросам использования земель и слабую разработанность вопроса, нами было выбрано данное направление в качестве основного.

Так как для адаптации всех составляющих систем орошаемого земледелия необходима полная и систематическая информация о свойствах почв, грунтовых вод, оросительной сети и др. по конкретным полям хозяйства, то в основе информационного обеспечения должен находиться локальный комплексный ГИС-мониторинг [1].

Проблема опустынивания или деградация почв в условиях Таджикистана является наиболее актуальной. Ежегодный ущерб от этих динамических процессов составляет несколько миллионов рублов. Деградация почв резко снижает плодородие почв и биопродуктивность природных угодий, сокращает площади орошаемых земель, лесов, пастбищ, уничтожает многочисленные народнохозяйственные сооружения, превращает богарные земли в гофрированную поверхность. Деградация земель охватила около 97,9% территории республики. Ежегодно около 50 тыс. га возделанных земель подвергаются различной степени опустынивания. Происходит сильное сокращение пастбищных земель за счёт расширения пахотных земель, вырубаются горные леса. Продолжается широкомасштабный прессинг на окружающую среду, который является индикатором современного состояния человеческого общества. Деградация почв является причиной миграции населения, уменьшения продуктов питания, ухудшения условий и уровня жизни населения. Интенсивный выпас скота в горных экосистемах приводит к уничтожению биологического разнообразия, которое в свою очередь влияет на развитие эрозионных процессов, ухудшающие водный баланс и качество воды, от которого зависит состояние здоровья населения. Несоблюдение этого цикла является причиной вспышки заболевания населения [2, 8, 10, 11].

Республика Таджикистан горная и аграрная страна, где 93% территории заняты горными массивами и всего 7% территории составляют земли, пригодные для земледелия. Плотность населения Таджикистана достаточно высока и составляет 60 человек на 1 квадратный километр площади. Количество населения на 1 гектар пахотной земли в полтора раза больше, чем в Узбекистане, более чем в два раза больше, чем в Туркмении, и

составляет 2.7 чел./га. Численность населения увеличивается, и, по официальным прогнозам, к 2020 году составит 10 миллионов человек, на 2016 год численность населения составила 8,65 миллионов [3].

На современном этапе на первый план выступает проблема оптимизации землепользования и сохранение экологического каркаса. Вопросы сохранения и улучшения мелиоративного состояния орошаемых земель в Таджикистане занимают одно из главных мест в экологических проблемах Республики. Для разработки и проведения природоохранных мероприятий необходима объективная и достоверная информация, которая помогает оценить, проанализировать, и спрогнозировать состояние в области проблем землепользования. И на основе этих данных следует принимать управленческие решения и осуществлять политику устойчивого развития землепользования в стране.

Осуществление мониторинга обуславливает необходимость решения многих вопросов: создание географической сети слежения за параметрами состояния орошаемых земель, проведение экспедиционных, лабораторных и вегетационных исследований, создание информационного банка почвенных данных и системы их использования.

В последние годы геоинформационные системы и WEB-технологии активно используются для обработки аэрокосмических снимков, накопления и передачи данных, в Республике Таджикистан только в настоящее время начинает более активно применяться эти технологии, применение которых требует решения множества проблем.

Внедрение ГИС систем решает ряд задач: ведение централизованного учета сельскохозяйственных земель, их инвентаризацию, мониторинг состояния и использования, надзор за их использованием, подготовку аналитической информации; внесение сведений в информационную систему по управлению сельскохозяйственными землями; использование данных дистанционного зондирования Земли для мониторинга состояния посевов; учет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий; подготовку информации с агрегацией на различных уровнях, включая уровень Республики; обеспечение доступа к информации, предоставляемой на основе государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях на основе использования геопортала ГАС «АгроУправление» в авторизированном доступе. По сути, эта система демонстрирует комплексный подход к мониторингу земель сельскохозяйственного назначения. Важным преимуществом такого подхода является возможность создания единого Интернет-ресурса и обеспечения доступа к геопространственным данным заинтересованным лицам [4].

Важно отметить, что сбор информации о землях сельскохозяйственного назначения во всех описанных системах проводится в основном в разрезе федерального, регионального, муниципального уровней и, значительно реже, отдельных сельскохозяйственных предприятий, а тем более полей севооборотов.

Геоинформационные технологии обеспечивают широкие возможности при разработке систем управления орошаемыми землями. ГИС позволяет структурировать информацию географического (пространственного) положения объектов – источников данных, что имеет особое значение для управления состоянием окружающей природной среды.

Так как для адаптации всех составляющих систем орошаемого земледелия необходима полная и систематическая информация о свойствах почв, грунтовых вод, оросительной сети и др. по конкретным полям хозяйства, то в основе информационного обеспечения должен находиться локальный комплексный ГИС-мониторинг [5, 9].

Естественной и обязательно возникающей проблемой мониторинга агроландшафтов является проблема перехода от точечно привязанных данных о состоянии показателей мелиоративного состояния земель и их почвенного плодородия к цифровым моделям пространственного распространения этих показателей в слоях цифровых карт. Нашей задачей был подбор оптимальных методов и разработка алгоритмов их применения в конкретных условиях поливных земель Таджикистана [6, 7].

Был выполнен анализ данных по исследуемым участкам, было установлено, что в среднем на исследуемом участке вегетационный период начинается в второй декаде апреля и делится до конца июня начало июля и составляет в среднем за годы исследования 153 дня. (табл. 1).

Таким образом природно-климатические условия Гиссарской долины Центрального Таджикистана являются оптимальными в экологическом отношении для вегетации сельскохозяйственных растений. Однако, проблема опустынивания или деградация почв в условиях Таджикистана является наиболее актуальной.

Таблица 1

Природно-климатические показатели объекта исследования

Агроклиматический показатель	Ед. Изм.	Показатель измерения		
		2014	2015	2016
Среднегодовая температура воздуха	^{0}C	+2,8	+2,3	+2,2
Дата перехода сред t^0 воздуха через +5^{0}C весной	-	3 апрель	17 апрель	12 апрель
Дата перехода сред t^0 воздуха через +5^{0}C осенью		18 сентябрь	24 сентябрь	30 сентябрь
Продолжительность период вегетации	сутки	158	154	150
Сумма активных t^0 воздуха >10^0- ый период	^{0}C	3400	3100	3230
Последний заморозок		20 март	16 март	22 март
Первый заморозок осенью		10 ноябрь	15 ноябрь	18 ноябрь
Безморозный период в воздухе	сутки	275	280	270
Годовая сумма осадка	мм	300	280	320
Осадок за период вегетации	мм	230	228	232
Среднее атмосферное давление	мм РТ.ст	725,2	722,9	725

Ежегодный ущерб от этих динамических процессов составляет несколько миллионов рублей. Деградация почв резко снижает плодородие почв и биопродуктивность природных угодий, сокращает площади орошаемых земель, лесов, пастбищ, уничтожает многочисленные народнохозяйственные сооружения, превращает богарные земли в гофрированную поверхность. Деградация земель охватила около 97,9% территории республики. Ежегодно около 50 тыс. га возделанных земель подвергаются различной степени опустынивания. Происходит сильное сокращение пастбищных земель за счёт расширения пахотных земель, вырубаются горные леса. Продолжается широкомасштабный прессинг на окружающую среду, который является индикатором современного состояния человеческого общества. Деградация почв является причиной миграции населения, уменьшения продуктов питания, ухудшения условий и уровня жизни населения.

Анализ качественного состояния земель в Таджикистане показывает, что на территории страны почти повсеместно наблюдается развитие процессов дегидратации почвенного покрова, отражающейся на эффективности земледелия и вызывающий расширение территорий, экологического состояние, которых проблемные или даже кризисно.

Согласно публикации Всемирного банка (Вольфграмм и других. 2011 год), ни один государственный орган в Таджикистане не осуществляет регулярный сбор данных по качеству почвы и деградации земель.

В пределах орошаемых зон имеет место широкий спектр эрозионных процессов. Информации о степени и интенсивности деградации земель в разрезе по основным областям Таджикистана на 2019 год приведено в таблице 2

Таблица 2

Распределение почвенной эрозии

Административные районы и области	Степень эрозии (%)					
	Отсутствии деградации	Низкая степень деградации	Умеренной степень деградации	Высокая степень деградации	Очень высокая степень деградации	Общая площадь
Курган-Тюбинская группы районов	3,2	18,8	57,8	18,0	8,2	96,8
Кулябская группы районов	2,0	14,0	43,0	26,4	14,6	98,0
Согдийская области	2,8	4,5	58,6	22,0	12,1	97,2
Гиссарская группы районов	4,3	9,4	40,2	31,5	14,6	95,7
Гармская группы районов	0,5	4,2	35,1	32,9	27,3	99,5
ГБАО	-	4,2	32,8	37,8	25,4	100

При применении геоинформационных технологий для проведения оценки экологического состояния орошаемых земель мы руководствовались тем, что она должна обладать возможностью обмена информацией с другими геоинформационными системами и прикладными программами, так как ни одна современная ГИС не в состоянии быть абсолютно универсальной при выполнении задач, которые требуются на производстве.

Таким образом, при реализации геоинформационной модели возникла необходимость задействовать программные продукты, позволяющие работать как с атрибутивными данными, так и с графической ее частью. Они дают возможность в нужной нам мере охватить все этапы – от обработки информации, ее анализа, до визуализации и для анализа состояния орошаемых земель Гиссарской долины был выполнен сбор и анализ многоспектральных спутниковых снимков со спутника Landsat 7 и Landst 8 с помощью программного обеспечения ArcGis. В результате были получены карты по индексу NDVI с 2010 по 2019 годы и проследили изменения в площади покрытия растительностью и

покрытия водой, а также определены участки, относящиеся к орошаемым землям. Полученные карты позволили провести анализ качественного состояния земель в Гиссарской долине, который показал, что на территории долины почти повсеместно наблюдается развитие процессов деградации почвенного и растительного покровов, отражающийся на эффективности земледелия и вызывающие расширение территорий, экологическое состояние, которых проблемно или даже кризисно.

Таким образом, для проведения оценки состояния орошаемых земель, определения методов и способов проведения соответствующих землеустроительных работ требуется актуальная информация об их состоянии и использовании, которую возможно оперативно получить в результате проведения мониторинга мелиорируемых агроландшафтов и обработки полученных данных на основе применения ГИС технологий.

Список литературы

1. Пронько Н.А., Корсак В.В. Управление орошаемым земледелием на основе использования информационных технологий// Научная жизнь, 2012 № 2, С. 80-87

2. Национальная программа Действий по борьбе с опустыниванием в Таджикистане.

3. Регионы Таджикистана — www.tajik-gateway.org

4. Геоаналитическая система «Агроуправление» теперь и в Тамбовской области-2013. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://press.scanex.ru/index.php/ ru/news/item/3991-agro

5. Пронько Н.А., Корсак В.В. Управление орошаемым земледелием на основе использования информационных технологий// Научная жизнь, 2012 № 2, С. 80-87.

6. Пронько Н.А., Корсак В.В., Корнева Т.В. ГИС-мониторинг мелиоративного состояния орошаемых земель (на примере сухостепного Заволжья) // Мелиорация и водное хозяйство. – 2008Волков С.Н. Землеустройство/ С.Н. Волков. – М.: ГУЗ. – 2013г. – 992с.

7. Гонеев И.А. Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, загрязненных тяжелыми металлами в зоне влияния Михайловского ГОКа: дис. … канд. географ. наук 25.00.36./ И.А. Гонеев. – Курск.:КГУ, 2010г. – 132с.

8. Деградация земельных ресурсов в Центральной Азии: Проект поддержки межстрановой рамочной основы «Инициатива стран Центральной Азии по управлению земельными ресурсами»: Пересмотренный и исправленный вариант Финального отчета [Электронный ресурс]/ консультант К.Й. Джи. — ADBTA 6356-REG, 2008г. – 153с. // http://www.cawater-info.net/bk/water_land_resources_use /russian_ver/pdf/gis-final-report-ru.pdf

9. Лепехин П.П. Информационно-моделирующая система для решения региональных экологических проблем / А.А. Мурашева, П.П. Лепехин.// Науки о Земле.- 2015. — №. 1. — С. 24-32.

10. Мурашева А.А., Анализ факторов устойчивого развития ДВФО./А.А. Мурашева// «Аграрная экономика»: журнал Межгосударственного совета по аграрной науке и информации стран СНГ. — — № 03. – С.16-18

11. Экология землепользования: учебное пособие. часть 1/ В.В. Вершинин, А.А. Мурашева, А.В. Шуравилин, В.А. Широкова, А.О. Хуторова. – М.: Т8 Издательские Технологии. — 2015.- 335с.

Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд

Problems of land withdrawal for state needs

УДК 332.3

Беляков Никита Сергеевич,

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

Belyakov N.S.,

53526@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы, связанные с изъятием земельных участков для государственных нужд. Данная тема, безусловно, является актуальной в наше время. Права граждан и юридических лиц, которые являются собственниками земельных участков, могут быть ограничены или ущемлены в пользу общественных интересов. Именно поэтому очень важно соблюдать баланс частных и общественных интересов. Права на недвижимое имущество должны быть гарантированы. Но при этом, важно установить те особенные случаи, когда изъятие земли для общественных нужд возможно. Четко определить порядок юридических действий процедуры изъятия и компенсации убытков в полном объеме.

Summary. The article deals with the problems associated with the withdrawal of land plots for state needs. This topic is certainly relevant in our time. The rights of citizens and legal entities who own land plots may be restricted or infringed in favor of public interests. That is why it is very important to maintain a balance of private and public interests. Real estate rights must be guaranteed. However, at the same time, it is important to establish those special cases when the withdrawal of land for public needs is possible. Clearly define the procedure for legal actions of the procedure for recovery and compensation of losses in full.

Ключевые слова: изъятие, выкуп, возмещение, судебное решение, принудительное отчуждение.

Keywords: withdrawal, redemption, compensation, court decision, forced alienation.

Важность и целесообразность темы «Изъятие (выкуп) земельных участков для государственных нужд» определяется следующими причинами:

1. отношения, касающиеся отчуждения (выкупа) земли для государственных нужд регламентируются одновременно несколькими областями права — гражданским, земельным, жилищным правом. На основании рассмотрения норм гражданского, жилищного и земельного права, указанные отрасли права весьма часто урегулируют различные вопросы, относящиеся к теме данной статьи, несколько иначе.
2. арбитражные суды и суды общей юрисдикции, на сегодняшний день, все чаще разбирают гражданские споры, непосредственно затрагивающие общественные и частные интересы в процессе изъятия (выкупа) земли.
3. значительный интерес к данной тематике вызван после принятия Федерального закона «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 1 декабря 2007 года N 310-ФЗ, установивший особый регламент изъятия (выкупа), который большей частью отличается от пунктов гражданского, земельного и жилищного законодательства.

Последовательность урегулирования вопроса о правообладании и порядке лишения права на земельный участок занимает серьезное место в концепции земельного права. Но возникновение необходимости отчуждения (выкупа) земельного участка под общественные нужды становится обстоятельством прекращения этого права собственности. Федеральными закон, Гражданский кодекс и Конституция РФ занимаются урегулированием вопроса прекращения права собственности на земельный участок [5]. Согласно Конституции РФ П. 3 ст. 35 только суд может выносить определение о прекращении права на своё имущество [1].

Действительно, право собственности на земельный участок в нашем государстве защищено от различных незаконных посягательств. Но как быть, в случае, когда земельный участок, находящийся в частной собственности, необходим государству, для каких-либо построек, так как это в своё время произошло в городе Сочи. Там для построек олимпийских объектов пришлось выкупать у граждан их земельные участки.

В соответствии со статьёй 49 ЗК РФ для отчуждения земли (земельных участков) следует выполнить требования, указанные в данной статье, и должно быть основание для отчуждения земли в пользу государства. К таким основаниям относятся:

1. реализация предмета договоров России с международными партнерами;

2. возведение или восстановление объектов, имеющих государственное значение (федеральное или региональное), или местное значение, при невозможности построить или восстановить эти объекты:
3. другие причины, прописанные в федеральных законах [3].

Передача имущества для государственных нужд может быть произведена и в принудительном порядке, но только в случае соблюдения статьи 281 Гражданского кодекса РФ, а именно пункта «О заранее согласованном и равнозначном возмещении стоимости земельного участка» [2].

К сожалению, это условие нередко игнорируется властями, что приводит к росту судебных разбирательств в данной области. Это можно рассмотреть на примере ситуации по отчуждению земли в городе Сочи. Там для организации Олимпийских игр городская администрация изъяла порядка 900 кв. м. земли, на которой проживали люди. Эти семьи были выселены из центра города на окраину. Но квартиры, которые им предоставили взамен, не имели минимальных условий для проживания. Конечно, переселенные семьи подали в суд на городские власти, чтобы отстоять свои права по причине предоставления неравноценного жилья. Суд в данном деле оказался на стороне городской администрации, и людям ничего не осталось, как переехать в предоставленные квартиры [6].

Во время процедуры изъятия земли у собственников возникает и другая проблема – это ложное представление цели изъятия.

Так случилось в городе Краснодар. Администрация Краснодарского края выпустила распоряжение «О резервирование земельных участков для государственных нужд Краснодарского края для размещения комплекса по приему иностранных делегаций и спортивного комплекса в городе Краснодар» [4]. И под эту цель зарезервировали участки земли с построенными на них жилыми домами, принадлежавшие нескольким семьям. Семьи зарезервированных земель обратились в суд для обжалования акта администрации города. И суд вынес решение об обжаловании. Суд обосновал принятое решение тем, что забронированные земельные участки должны будут предоставлены «негосударственному инвестору». Также суд указал на отсутствие градостроительного плана у администрации города, требуемого для вынесения акта. Этот факт может указывать на то, что целью бронирования земли явились негосударственные нужды.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что органы управления не всегда руководствуются нуждами государства (или муниципальными нуждами) в процессе изъятия (выкупа) земли у собственников, а иногда удовлетворяют коммерческие интересы.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020), ст. 35.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ, 31.12.2014, N 499-ФЗ, ст. 281.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020) // Собрание законодательства РФ, 31.12.2014, N 499-ФЗ, ст. 49.
4. Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. N 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», ст. 15.
5. Данилов Е.П. Жилищные споры. Комментарий законодательства, адвокатская и судебная практика / Е. П. Данилов. — 3-е изд., испр. и доп. — М.: Право и Закон, 2014. С. 372–380.
6. СыродоевН. А. Земельное право / Н. А. Сыродоев. М.: Проспект, 2009. С 153–154.
7. Управление земельными ресурсами: состояние и приоритеты развития. Хлыстун В.Н. — Экономист. — 2018. — № 4.

Мероприятия по оптимизации природопользования и охране окружающей среды на примере калпитского сельского поселения Вяземского района

Measures to optimize nature management and environmental protection on the example of kalpitskoye rural settlement of Vyazemsky district

УДК 631.1: 631.2: 626.8

Бабасян Карен Самвелович,

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

Руководитель к.т.н, доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Камов Л.П.***

Babasyan K.S.,

plaindarkzx@gmail.com

Аннотация. В статье предложены мероприятия по развитию территории Калпитского сельского поселения Вяземского района Смоленской области. При разработке генерального плана рекомендуется уделить больше внимания вопросам биологического земледелия (органической системе земледелия), основанному на исключении или значительном сокращении применения минеральных удобрений и пестицидов, что даёт высокое качество сельхозпродукции, уменьшение загрязнения окружающей среды, сохранение и повышение почвенного плодородия, производство экологически чистой сельхозпродукции.

Summary. The article proposes measures for the development of the territory of the Kalpitsky rural settlement of the Vyazemsky district of the Smolensk region. When developing the master plan, it is recommended to pay more attention to the issues of biological agriculture (organic farming system), based on the exclusion or significant reduction of the use of mineral fertilizers and pesticides, which gives high quality agricultural products, reducing environmental pollution, preserving and increasing soil fertility, and producing environmentally friendly agricultural products.

Ключевые слова: природопользование, охрана окружающей среды, сельское поселение, водный бассейн, генеральный план, сельскохозяйственная продукция.

Key words: nature management, environmental protection, rural settlement, water basin, master plan, agricultural products.

Охрана окружающей среды является одним из важнейших разделов при разработке генерального плана развития территории. Ведь именно с правильным выбором комплекса природоохранных мероприятий мы можем оптимизировать территориальное природопользование и поспособствовать дальнейшему развитию зоны.

В настоящее время ведутся работы по разработке плана территориального развития сельского поселения Калпита, которое входит в состав Вяземского района Смоленской области России. Административный центр – деревня Малая Калпита.

В связи с этим были разработаны предложения по конкретным природоохранным мероприятиям для включения в вышеупомянутый план.

На территории поселения находятся 6 населённых пунктов.

Общая площадь: 170,74 км² Основные особенности климата определяют два фактора – солнечная радиация и циркуляция атмосферы. Сам Вяземский район расположен в умеренно континентальном климатическом поясе с теплым летом и умеренно – холодной зимой.

Климат мягкий, богатый атмосферными осадками, имеет достаточно длительный вегетационный период, что является благоприятным для успешного возделывания сельскохозяйственных культур. Значительное увлажнение почв в весенний период талыми водами и в летнее – осенний период дождевыми водами способствует развитию процессов выщелачивания и заболачивания почв.

При разработке генерального плана развития территории Калпитского сельского поселения представляется целесообразным запланировать проведение следующих первоочередных мероприятий по охране почв и мероприятий, проводимых на расчетный срок до 2044 года:

Первоочередные мероприятия:

- разработать порядок организации сбора и накопления отработанных ртутьсодержащих отходов на территории Калпитского сельского поселения;
- проводить мониторинг состояния почвенного покрова (в рамках социально – гигиенического мониторинга).

Мероприятия, проводимые на расчетный срок:

- ликвидация несанкционированных свалок бытовых отходов.

Защита водного и воздушного бассейна является очень важным при разработке проектных предложений по охране внешней среды, ведь они являются необходимыми для жизни человека, животных и растений.

В связи с этим предлагаются следующие предложения по защите воздушного бассейна:

Первоочередные мероприятия:

- проведение хозяйствующими субъектами инвентаризации источников загрязнения воздуха и оформления Проектов нормативов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферу;
- разработать проекты санитарно – защитных зон промышленных, жилищно-коммунальных объектов, хозяйств и ферм КРС, озеленение санитарно – защитных зон;

Мероприятия на расчетный срок включают в себя:

- создание зеленых защитных полос вдоль автомобильных дорог;
- образования зон озеленения и благоустройства сельского населённого пункта.

Для защиты водного бассейна целесообразно предусмотреть следующие мероприятия:

- проведение хозяйствующими субъектами инвентаризации источников загрязнения водоемов сельского района, и оформления Проектов нормативов допустимых сбросов веществ и микроорганизмов в водные объекты для водопользователей;
- строительство очистных сооружений канализации;

Мероприятия, организованные на расчетный срок:

- внедрение экологически правильных агротехнологий;

Для снижения уровня шума предлагается в генеральном плане развития территории Калпитского сельского поселения предусмотреть проведение следующих мероприятий:

- организация защитных лесополос вдоль транспортных магистралей со стороны жилой застройки;
- формирование системы зеленых насаждений с усилением защитных лесополос вдоль автодорог с учетом уже имеющегося озеленения, способствующего шумозащите.

В генеральном плане развития территории особо должно быть отмечено, что для сохранения животного мира при сельскохозяйственных работах необходимо учитывать особенности поведения животных. Полевые работы следует начинать от центральной части участка к окраинам. При таком методе в «разгон» птицы и животные имеют возможность уйти в укрытие, если оно имеется. Для этого мелко контурные участки должны обрамляться группами лесов, значительные по размеру поля, должны иметь небольшой остров леса в середине.

В производстве сельскохозяйственной продукции, по отношению к охране природных ландшафтов, первостепенное значение имеет правильный выбор возделываемых культур и определение их наиболее оптимальных площадей в хозяйствах.

Для профилактики деградации плодородных земель, а также для их воспроизводства требуется восстановить механизм внедрения гумуса, провести известкование, фосфоритование, внести различные калийные удобрения.

В связи с этим, в генеральном плане развития территории рекомендуется уделить больше внимания вопросам биологического земледелия (органической системе земледелия), основанному на исключении или значительном сокращении применения минеральных удобрений и пестицидов, что даёт высокое качество сельхозпродукции, уменьшение загрязнения окружающей среды, сохранение и повышение почвенного плодородия, производство экологически чистой сельхозпродукции.

Вышеуказанные мероприятия позволят оптимизировать территориальное природопользование и будут способствовать дальнейшему развитию территории Калпитского сельского поселения.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.: одобр. Советом Федерации 6 июня 2001 г., № 78-ФЗ]: (в ред. от 18.07.2011 № 242-ФЗ) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=117090;div=LAW;dst=100005 (дата обращения 14.08.2013).

2. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Клюшин П.В., Емельянова Т.А., Ломакин Г.В., Иванова Н.А., Камов Л.П., Столяров В.М., Савинова С.В., Лепехин П.П. Управление территориальным развитием: учебно-методическое пособие для бакалавров. – М.: ГУЗ, 2021. – 138 с.

3. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами: учебник. – М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.

4. Ломакин Г.В., Камов Л.П. Применение муниципальной информационной системы для решения конкретных задач управления земельными ресурсами и иных общественных задач. Сборник научных трудов, М., ГУЗ, май 2010 г.

5. Правовые аспекты вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых и невостребованных земель сельскохозяйственного назначения. — Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А. и д.р. — Москва, 2020.

6. Мониторинг земель: проблемы и совершенствование информационного обеспечения. — Мельникова А.А., Мурашева А.А., Столяров В.М., Камов Л.П. — Международный сельскохозяйственный журнал. 2019. № 6. С. 46-49.

7. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников выбросов. — Разяпов А.З., Воронич С.С., Емельянова Т.А. и д.р Учебное пособие. Направление подготовки: 05.06.01 — Науки о земле / Москва-Махачкала, 2017. Том Часть 2

Разработка проекта планировки крупноареального объекта на примере усадьбы А.Т. Болотова «Дворяниново» Тульской области

Development of the project of planning of a large-scale object on the example of the estate of A.T. Bolotov «Dvoryaninovo» of the Tula region

УДК 332.145

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10051

Ведьманова Ольга Олеговна,

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

Близнюкова Татьяна Викторовна,

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

Кузнецов Илья Игоревич,

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

Bliznukova T.V.,

tvblisnukova@yandex.ru

Vedmanova O.O.,

oovedmanova@yandex.ru

Kuznetsov I.I.,

kuznetsovi-i@mail.ru

Аннотация. В нынешних условиях жизни и постоянной гонки со временем современное общество забывает о сохранении природных ландшафтов своего ареала обитания. При все убыстряющемся ритме оптимизация жизни в городской среде поглощает все наши ресурсы, в связи с чем, становится очевидно, что абсолютное отсутствие должного внимания к территориям, занятыми крупноареальными объектами – в частности территориям, отведенным под размещения усадеб. В целях непосредственной демонстрации проблемы и ее решения в данной статье будет рассмотрен один из таких

объектов — усадьба А.Т. Болотова в Тульской области, а также будет разработан примерный план реконструкции и планировки ее территории.

Summary. In the current conditions of life and the constant race with time, modern society forgets about preserving the natural landscapes of its habitat. In an ever-accelerating rhythm, the optimization of life in an urban environment consumes all our resources, and therefore, it becomes obvious that there is an absolute lack of due attention to the territories occupied by large-scale objects — in particular, the territories allocated for the placement of estates. In order to directly demonstrate the problem and its solution, this article will consider one of such objects — the estate of A.T. Bolotov in the Tula region, and an approximate plan for the reconstruction and planning of its territory will be developed.

Ключевые слова: усадьба, крупноареальный объект, проект планировки, благоустройство территории, оптимизация информации.

Keywords: farmstead, large-scale object, planning project, territory improvement, information optimization.

Из-за сумасшедшего темпа городской жизни, постоянной гонки со временем и желанием оптимизировать все до чего дотягивается рука человека, мы совершенно забываем о сохранении природных ландшафтов нашего ареала обитания.

Понятие «экологического каркаса» зародилось относительно недавно, а именно на рубеже 50-х годов прошлого столетия. Более детально, понятие экологического каркаса начинает рассматриваться с 1998 года в работе Андрея Елизарова «Общие черты концепции экологического каркаса» [1].

На современном этапе термин «экологический каркас территории» нашел свое отражение в работах А.А. Пономорева, Э.И. Байбакова, В.А. Рубцова «Экологический каркас: анализ понятий» и Н.А. Нарбут «Экологический каркас как форма организации территории» [2][3].

В состав объектов экологического каркаса могут входить: площадные (крупноареальные) объекты; линейные элементы; точечные элементы.

Помимо вышесказанного, экологический каркас территории подразделяется на глобальные и национально-государственные элементы. В соответствии с этим можно сделать вывод, что понятие природного каркаса является собирательным и не носит под собой строго обязательный характер. Так, к природному каркасу могут относиться как водные объекты, так и объекты озеленения территории.

Наиболее простыми и понятными, с точки зрения благоустройства территории, являются точечные и линейные элементы каркаса – озеленение главных улиц, разбивка цветников и фонтанов, обустройство внутридворовых территорий, городские парки и т.д.

А как дела обстоят с площадными объектами, да и что же вообще можно отнести к этой группе? Площадные объекты (Базовые резервы) – это территории, чья региональная и межрегиональная ценность очевидна. Размеры таких участков должны превышать 500 Га. Таким образом, одними из объектов, относящимися к данной группе являются усадьбы.

В целях непосредственной демонстрации проблемы и ее решения рассмотрим один из таких объектов — усадьбу А.Т. Болотова в Тульской области [4].

Усадьба Дворяниново расположена в северо-западной части Тульской области, примерно в 100 км от МКАД. Естественная граница территории представлена рекой Ока. В настоящее время деревня Дворяниново относится к Русятинскому сельскому округу муниципального образования «Малаховское» Заокского района. На сегодняшний день «Дворяниново известно тем, что в этой деревне с 1988 года находится Музей-усадьба знаменитого русского ученого-агронома, писателя-мемуариста А.Т. Болотова [5].

Дворяниново принадлежало семейству Болотовых с начала XVII века, что засвидетельствовано в архивных документах. Часть архивных документов не представляет большой ценности для рассмотрения сформулированной проблемы, так как они не располагают необходимой нам информацией.

Наибольшее внимание стоит уделить «Проекту реконструкции усадьбы А.Т. Болотова в деревне Дворяниново Тульской области». Сам А.Т. Боловов хотел, чтобы буйство зелени и цветов находилось в непосредственной близости от его дома, поэтому было решено воссоздать сад прямо около Болотовского особняка [6]. Проект реконструкции представляет собой растровое изображение. В каком-то смысле данный растр можно идентифицировать как подложку – печатную основу, с которой можно получить ту или иную интересующую нас информацию. В данном случае это конфигурация территории, горизонтали с отметками, информация об урезах воды и т.д. (рисунок 1)

Оцифровка документа представляет собой один из важнейших этапов, так как по средствам оцифровки мы сможем использовать приведенные данные на электронных носителях.

Но, при работе с данным изображением становятся очевидны некоторые недостатки:

1. Наименование документа. Документ именуется как «Проект реконструкции….», а значит, проект представляет собой один из многих вариантов, которые только предстоит

воплотить в жизнь. В этом мы смогли наглядно убедиться в ходе анализа территории на местности. На данный момент приведенному проекту лишь с визуальной точки зрения соответствует рельеф и расположение главного объекта усадьбы – главного дома А.Т. Болотова.

2. Отсутствие точного датирования документа. Документ располагает достаточно обширным перечнем информации, заключение о достоверности которой можно сделать лишь опираясь на временные рамки их получения. В качестве примера рассмотрим горизонтали. Мы не знаем, с помощью каких приборов производились измерения и не можем точно указать погрешность их измерения, что в дальнейшем нам очень сильно пригодилось бы.

Рис. 1. Проект реконструкции усадьбы А.Т. Болотова в деревне Дворяниново Тульской области

3. Сам рельеф в целом и конфигурация площадных объектов на земельном участке могут не соответствовать действительности. Из-за отсутствия точного датирования на документе мы не можем точно вычислить временной промежуток, который прошел с момента разработки проекта до текущего момента времени, а соответственно не можем просчитать динамику изменения рельефа и не можем спрогнозировать их в будущем. В свою очередь это может привести к более значительной проблеме – принятию некорректных решений, направленных на их устранение.

Таким образом, в ходе анализа объекта исследования можно выявить ряд затрудняющих работу факторов. При этом мы должны заметить, что зачастую это не самое худшее начало. По большому счету, большинство крупнопанельных объектов располагает достаточно скудным объемом информации или же данная информация имеет сугубо функциональный характер. К примеру, это информация о границах земельных участков и видах разрешенного использования объектов. Такая информация, к сожалению, не дает нам большого количества вспомогательных данных.

Каким образом, нам массово реализовывать проекты благоустройства территорий крупноареальных объектов и при этом минимизировать финансовые затраты?

Один из наиболее очевидных вариантов представлен в ходе формирования алгоритма выполнения предварительного анализа территории крупноареального объекта. Разработка алгоритма проведения анализа территории крупноареального объекта ставит перед собой сразу несколько задач:

- сформировать пошаговую структуру выполнения предварительного анализа;
- использовать современные методики анализа территории;
- сформировать нормативную базу.

С целью оптимизации информации, весь проект будет сформирован в виде «информационного древа», двигаясь по которому, в зависимости от конкретной ситуации, мы сможем провести всесторонний анализ, при этом затратить минимум усилий и финансов, так как каждое из ответвлений уже будет прописано в банке данных. Весь банк информации будет представлять своего рода специализированный архив, с помощью которого мы сможем в короткие сроки извлекать интересующую нас информацию.

Банк информации, в свою очередь, так же должен иметь свою классификацию. Приведем ее в сжатом виде.

Вкладки банка данных:

- общий классификатор крупноареальных объектов территории Российской Федерации;
- информация о социально-экономической жизни района расположения объекта (данная вкладка будет содержать информацию из базы данных Росстата, что в свою очередь будет являться исчерпывающей информацией);
- информация о геоморфологической структуре района расположения объекта (информация будет включать в себя данные обо всех геоморфологических единицах района, начиная от мегамассивов заканчивая типами почв);
- информация о растительных покровах района расположения объекта;
- информация о гидрографии района расположения объекта;

- климатические условия расположения объекта.

Таким образом, мы в краткой форме разработали приблизительный план по разработке планировки территорий крупноареальных объектов, приемлемый для создания проектов благоустройства, который показывает, что это трудоемкая работа, включающая в себя множество сфер и пластов, столь необходимых для благоустройства территории усадьбы.

Список литературы

1. А.В. Елизаров «Экологический каркас — стратегия степного природопользования XXI века», 2008 – [Электронный ресурс]: https://cyberleninka.ru/article/n/ekologicheskiy-karkas-strategiya-stepnogo-prirodopolzovaniya-xxi-veka Дата обращения 04.04.2021 г.
2. А.А. Пономарев, Э.И. Байбаков, В.А. Рубцов «Экологический каркас: анализ понятий», 2012 – [Электронный ресурс]: https://cyberleninka.ru/article/n/ekologicheskiy-karkas-analiz-ponyatiy Дата обращения 04.04.2021 г.
3. Н.А. Нарбут «Экологический каркас как форма организации территории», 2008 [Электронный ресурс]: https://cyberleninka.ru/article/n/ekologicheskiy-karkas-kak-forma-organizatsii-territorii Дата обращения 04.04.2021 г.
4. Официальный сайт усадьбы А.Т.Болотова «Дворяниново» Тульской области [Электронный ресурс]: http://bolotovmuseum.tilda.ws/ Дата обращения 04.04.2021 г.
5. А.Т. Болотов «Жизнь и приключения Андрея Болотова, описанные самим им для своих потомков», 1738-1795. Т.1-4. Спб., 1871,стр. 73
6. «Знаменитые Тульские усадьбы и их владельцы» /науч. ред. Д.Д. Лотарева. — М.: Русская усадьба, 2015 — 560 С, стр. 95.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Страховское Заокского района до 2035 года

Program for the integrated development of social infrastructure of the Strahovskoye municipality of the Zaoksky district until 2035

УДК 332.145

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10039

Ведьманова Ольга Олеговна,

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

Великанова Дарья Николаевна,

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

Vedmanova O.O.

oovedmanova@yandex.ru

Kuznetsov I.I.

dash5679@mail.ru

Аннотация. В статье выявлены проблемы в территориальном планировании Тульской области. Рассматривается программа комплексного развития социальной сферы Заокского района. Был рассмотрен перечень мероприятий по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры Заокского района Тульской области. Описано как реализация мероприятий по строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры на территории муниципального образования рабочий поселок Заокский позволит достичь определенных социальных эффектов.

Summary. The article identifies problems in the territorial planning of the Tula region. The program of complex development of the social sphere of the Zaoksky district is considered. The list of measures for the design, construction and reconstruction of social infrastructure facilities in the Zaoksky district of the Tula region was considered. It is described how the implementation of measures for the construction and reconstruction of social infrastructure facilities in the territory of the municipality of the working settlement of Zaoksky will allow achieving certain social effects.

Ключевые слова: комплексное развитие, социальная инфраструктура, строительство, реконструкция.

Keywords: integrated development, social infrastructure, construction, reconstruction.

В соответствии с п. 5.1 ст. 26 Градостроительного кодекса РФ реализация генерального плана муниципального образования осуществляется (в том числе) путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами комплексного развития социальной инфраструктуры.

Таким образом, перечень мероприятий по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры муниципального образования в программе комплексного развития социальной инфраструктуры должен базироваться на решениях генерального плана муниципального образования в части планируемых к строительству объектов местного значения муниципального образования.

Согласно требованиям к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов, определен состав, содержание программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов, а также закреплены области, в которых должен быть установлен перечень мероприятий по строительству, реконструкции объектов местного значения поселения, городского округа (образование, здравоохранение, физическая культура и массовый спорт, культура).

Учитывая вышеперечисленное, в целях сбалансированного развития социальной инфраструктуры муниципального образования рабочий поселок Заокский, в Программе сформирован перечень мероприятий по развитию сети объектов социальной инфраструктуры.

Учреждения образования

Учитывая прогнозируемый в ближайшие годы рост рождаемости и увеличение детей школьного возраста, проблема нехватки мест в учреждениях образования может стать для муниципального образования одной из главных. Развитие образования на перспективу останется приоритетным как для района, так и для муниципального образования, а существующая сеть дошкольного и школьного образования требует оптимизации дополнительных мощностей.

Для удовлетворения населения муниципального образования в объектах дошкольного, среднего общего, дополнительного образования рекомендуется выполнить:

Строительство:

- Новый детский сад в п. Заокский;

Капитальный ремонт:

- Муниципальное казенное дошкольное общеобразовательное учреждение «Заокский детский сад №1 общеразвивающего вида»
- Муниципальное казенное дошкольное общеобразовательное учреждение «Заокский детский сад №3 комбинированного вида»
- МКУ ДО «Дом детского творчества «Радуга» (р. п. Заокский, ул. Северная, д. 20, д.23)

Ремонт:

- Муниципальное казенное дошкольное общеобразовательное учреждение «Заокский детский сад №3 комбинированного вида»
- Муниципальное казенное общеобразовательное учреждение «Заокская средняя общеобразовательная школа имени Героя России Сергея Бурнаева»
- Муниципальное казенное дошкольное общеобразовательное учреждение «Заокский детский сад №1 общеразвивающего вида»

Учреждения здравоохранения

Учитывая износ существующих объектов здравоохранения настоящей Программой, намечается выполнить ремонт государственного учреждения здравоохранения «Заокская ЦРБ».

Учреждения культуры

Для поддержания нормального функционального состояния учреждений культуры рекомендуется выполнить:

Строительство:

- Детская школа искусств;

Ремонт:

- Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Заокский районный культурно-досуговый центр»

Учреждения и сооружения спорта

Для поддержания нормального функционального состояния учреждений физической культуры и массового спорта намечается выполнить ремонт и строительство следующих учреждений:

Строительство:

- Физкультурно-оздоровительный комплекс.
- Мини-стадион в муниципальном казенном образовательном учреждении «Заокская средняя общеобразовательная школа имени Героя России Сергея Бурнаева».
- Установка трибун на стадионе «Урожай».

Капитальный ремонт:

- Спортивный зал «Пионер» муниципального бюджетного учреждения культуры «Заокский районный культурно-досуговый центр»

Крупнейшие предприятия и организации

Для того, чтобы устранить угрозу нехватки рабочих мест рекомендуется выполнить:

Строительство:

- ООО «ЗСК «Древо» число занятых 150 чел. (Древесное производство и производство готовых древесных изделий).

Транспорт

По мере повышения уровня жизни поселения и увеличения численности населения, потребуется развитие транспортной инфраструктуры, будут построены новые остановки и запущены автобусные маршруты средства между населенными пунктами, а также до мест работы и отдыха.

Реализация мероприятий по строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры на территории муниципального образования рабочий поселок Заокский позволит достичь определенных социальных эффектов:

1. Формирование сбалансированного рынка труда и занятости населения за счет увеличения количества мест приложения труда, снижения уровня безработицы, создания условий для привлечения на территорию муниципального образования квалифицированных кадров.
2. Создание условий для развития таких отраслей, как образование, физическая культура и массовый спорт, культура.
3. Улучшение качества жизни населения муниципального образования за счет увеличения уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

Создание новых рабочих мест, которые предусматриваются мероприятиями программы комплексного развития социальной инфраструктуры, приведет к увеличению налоговых доходов за счет увеличения поступлений налога на доходы физических лиц в бюджет Тульской области, муниципального образования Заокский район.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 29.12.2004 г. N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
2. Об утверждении Положения о Контрольном управлении Президента Российской Федерации: Указ Президента РФ от 8 июня 2004 г. № 729 (ред. Указа Президента РФ от 25 июля 2014 г. № 529) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.

3. Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ (ред. от 05.05.2014, с изм. от 30.12.2015) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» // Собрание законодательства РФ, 28.03.2011, № 13, ст. 1688.

4. Федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации».

5. Приказ Минэкономразвития России от 23.03.2017 N 132 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке и корректировке стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и плана мероприятий по ее реализации»

6. Управление земельными и другими ресурсами Алтухов А.И., Вишняков Я.Д., Губарев Е.В., Емельянова Т.А., Камаев Р.А., Камов Л.П., Киселева С.П., Клюшин П.В., и др. Москва, 2020.

Разработка правил землепользования и застройки на примере строительства многоэтажной застройки с объектом

Development of rules for land use and development on the example of the construction of a multi-storey building with an object

УДК 332.145

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10040

Ведьманова Ольга Олеговна,

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

Демина Анна Сергеевна,

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

Vedmanova O.O.,

oovedmanova@yandex.ru

Demina A.S.,

anya.deminaaa@yandex.ru

Аннотация. В данной статье рассматриваются: градостроительное зонирование территорий, территориальные зоны и градостроительные регламенты, также представлено понятие о правилах землепользования и застройки. Анализируются цели и порядок применения правил землепользования и застройки.

Summary. This article discusses: urban planning zoning of territories, territorial zones and urban planning regulations, also presents the concept of the rules of land use and development. The goals and procedure for applying the rules of land use and development are analyzed.

Ключевые слова: градостроительное зонирование, территориальные зоны, градостроительные регламенты, правила землепользования и застройки.

Keywords: town planning zoning, territorial zones, town planning regulations, land use and development rules.

В градостроительстве одним из важнейших аспектов является обеспечение благоприятной и комфортной среды для проживания людей на заселенных территориях. Для достижения данной цели и обеспечения наиболее эффективного и рационального

использования земель необходимо грамотно сформировать градостроительное зонирование, которое проводится с целью определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

В свою очередь в правилах землепользования и застройки для территориальных зон установлены градостроительные регламенты и определены их границы. Рассмотрим основные правила.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. До утверждения правил землепользования и застройки в обязательном порядке по их проекту проводятся публичные слушания.[4]

Правила землепользования и застройки преследуют следующие цели:

1. создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При упоминании о правилах землепользования и застройки необходимо рассмотреть порядок их применения и внесения в них изменений.

1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
4. о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
5. о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.[1]

Рассмотрим внесение изменений в правила землепользования и застройки на примере города Москвы в отношении территории по адресу. САО, Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл 12 (кад. № 77:09:0002025:8) [3]

На указанной территории проводились общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы. Организатором общественных обсуждений являлась Городская комиссия по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы

В течении всего периода экспозиции участники общественных обсуждений имеют право внести предложения и замечания, касающиеся данного проекта путем заполнения формы на официальном сайте.

В проекте было предусмотрено формирование установление градостроительных регламентов для территориальной зоны с номером карточки «131201918». Предложения проекта ввести виды разрешенного использования представлена в таблице 1.

Таблица 1

Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования	2.6 –Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2.7 – Обслуживание жилой застройки; 2.7.1. Хранение автотранспорта; 3.1.1. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости; 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности; 4.1. Деловое управление; 4.4. Магазины; 4.5. Банковская и страховая деятельность; 4.6. Общественное питание; 4.9. Служебные гаражи; 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях; 12.0.1. Улично-дорожная сеть; 12.0.2. Благоустройство территории.
Предельные параметры	Плотность застройки (тыс. кв. м/га) – 35; Предельная высота зданий, строений, сооружений (м) –100; Максимальный процент застройки (%) –не установлен.
Иные показатели	Суммарная поэтажная площадь объекта –34881 кв. м, в том числе встроенная дошкольная образовательная организация на 50 мест -1 150 кв. м.

В данной таблице рассматриваются основные ВРИ из ранее действующего Приказа №540 Минэкономразвития «Об утверждении классификатора видов разрешенного

использования земельных участков» от 01.09.2014г.[2] На данный момент этот документ недействителен, сейчас используется Приказ №П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г.[3] Также в таблицы представлены предельные параметры и иные показатели. Все эти сведения необходимы для определения дальнейшего развития территории.

По итогу общественных обсуждений в проекте приняли участие: 391 участник. Голосов «поддерживаю» оказалось больше, поэтому данные о заключении проведения общественных обсуждений предоставляются Городской комиссии по вопросам градостроительства землепользования и застройки при Правительстве Москвы по результатам общественных обсуждений по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: САО, Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл. 12 (кад. № 77:09:0002025:8).

После рассмотрения всех предоставленных документов комиссия уведомляет о принятом решении по проекту.

Городской комиссией по вопросам градостроительства землепользования и застройки при Правительстве Москвы было постановлено:

1. Общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: САО, Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл 12 (кад. № 77:09:0002025:8) проведены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.
2. Считать общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: САО, Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл 12 (кад. № 77:09:0002025:8) состоявшимися.
3. Рекомендовать утвердить представленный проект в установленном порядке.
4. Довести до заказчика и разработчика проекта предложения и замечания, поступившие от участников общественных обсуждений по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: САО, Западное Дегунино, проезд 159 Ильменский, вл. 12 (кад. № 77:09:0002025:8), и рекомендации Городской комиссии.[5]

Вывод: данный проект отлично вписывается в городскую среды такого мегаполиса, как Москва. Здесь сочетаются необходимые для жизни людей комплексы, это и жилые дома, общественные пространства, и образовательная организация. Для комфортного проживания, также следует учесть мнения людей, которые проживают на данной

территории. После введения проекта в действие, необходимо позаботиться и о благоустройстве части района, в котором проводились изменения. Всё это позволит обеспечить рациональное использование земли.

Список литературы

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) статья 30 «Правила землепользования и застройки» [Эл. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru

2. Приказ №540 Минэкономразвития «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014 (утратил силу 05.04.2021) [Эл. ресурс]. Режим доступа: https://docs.cntd.ru/document/420219456

3. Приказ №П/0412 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. [Эл. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246/

4. Учебное пособие/ Градостроительная деятельность: вопросы правового регулирования/В.П. Гринев, Москва 2016,/ стр. 30-31[Эл. ресурс]. Режим доступа: https://znanium.com

5. Сайт Активный гражданин [Эл. ресурс]. Режим доступа: https://ag.mos.ru/home

6. Устойчивое пространственное развитие. — Комов Н.В., Шарипов С.А., Носов С.И., Цыпкин Ю.А. и др. / Москва, 2021.

Инструменты, механизмы и технологии управления экономикой региона на примере Рязанской области

Tools, mechanisms and technologies of regional economic management on the example of the Ryazan region

УДК 332.145

Воробьева Арина Константиновна,
студентка ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва
Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Иванова Н.А.**

Vorobyova A.K.,
arina.vorobyova170@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены основные направления развития Рязанской области. Предложены инструменты и технологии управления экономикой региона. Некоторые приемы стратегического планирования весьма широко применяются в практике работы региональных органов управления, на примере Рязанской области мы рассмотрим стратегию развития данного региона.

Summary. The article considers the main directions of development of the Ryazan region. Tools and technologies for managing the region's economy are proposed. Some methods of strategic planning are very widely used in the practice of the work of regional government bodies, for example, the Ryazan region, we will consider the development strategy of this region.

Ключевые слова: стратегическое планирование, Рязанская область, региональная экономика.

Keywords: strategic planning, Ryazan region, regional economy.

Рыночные отношения, которые в данный момент образовались в стране, приводят к усилению роли регионов. Регион является внутренним единством экономического и социального пространства. Так как Российская Федерация обладает большой территорией, где размещаются самые разнообразные регионы, которые в свою очередь весьма сильно отличаются друг от друга различными показателями, например, территориальными

условиями, состоянием социальной сферы, производственными мощностями, историческими и этническими особенностями.

Наиболее действенными для управления экономикой региона и его развития являются стратегическое планирование и региональный маркетинг.

Некоторые приемы стратегического планирования весьма широко применяются в практике работы региональных органов управления, на примере Рязанской области мы рассмотрим стратегию развития. Однако в полной мере стратегическое планирование управления предстоит внедрить в практику работы администраций городов и регионов, так как во многих районах это не слишком развито.

Главный вопрос, на который отвечает стратегический план регионального развития — это как выйти или не войти в кризисное состояние, повысить уровень и заложить основы для повышения благосостояния жителей.

Ключевыми вопросами экономического и социального развития региона являются: привлечение в регион новых производств, обновление структуры этих производств и его развитие; повышение качества продуктов сельского хозяйства и его доходности, а тем самым и производства; создание новых высокооплачиваемых рабочих мест; слежение за экологической обстановкой в регионе; повышение и развитие уровня медицины.

В общем виде механизм регионального управления можно определить как совокупность форм, методов и инструментов управления, посредством которых органы власти, содействуют устойчивому росту экономики региона, повышению уровня и качества жизни его населения.

Все управленческие деятельности формируются по плану:

1. Нужно понимать цель и свои задачи в сфере управления;
2. Нужно сделать осознанный выбор метода управления;
3. Нужно уметь правильно разработать и реализовать задачи и цель;

Существуют также инструменты управления, то есть те средства, которые помогают практически реализовать задачи.

В качестве критериев классификации определены:

1. У*ровень*инструмента государственного управления — это инструменты, применяемые на международном, федеральном, региональном уровнях;

2. *Документальные формы* — это законодательные акты; постановления, регламенты, решения государственных органов; государственные стандарты, лицензии и т.д.;

3. *Характер и объем воздействия*включают в себя такие инструменты, как налоги, норма резервирования; таможенные пошлины, квоты на ввоз и вывоз товара, ставка рефинансирования ЦБ РФ.

В основе регионального управления должна лежать выработанная региональная политика государства, которая и будет являться основой проведения всех мер государственного регулирования правительства на уровне субъектов. Так, но мнению основоположников отечественной региональной теории В.Н. Лексина и А.Н. Швецова, региональная политика представляет собой систему намерений и действий, которая реализует интересы самих регионов методами и способами, учитывающими природу современных региональных процессов.

Появление термина «регион» напрямую связан с возникновением новой науки – региональной экономики. Регион в современном понимании – это сложный территориально-экономический комплекс, имеющий ограниченные внутренние ресурсы, свою структуру производства, определенные потребности и связи с внешней средой. В более широком и распространенном смысле «регионом» является любая самостоятельная в хозяйственно-экономическом и административном отношении территория, начиная от сельского района и заканчивая крупным народно-хозяйственным комплексам.

Рязанская область является наиболее плотно заселенной. Она граничит довольно с большим количеством областей (Владимирская область, Нижегородская, Пензенская, Тамбовская, Липецкая, Тульская и Московская области. Поэтому в Рязанской области довольно развита межрегиональная торговля.

Область обладает невысоким природно-ресурсным потенциалом. Местность в основном равнинная, почва плодородная, преобладает чернозем. При этом Рязанская область, весьма обеспеченна водными ресурсами (р. Ока и р. Дон) и насчитывается более 2 838 озер.

Экологическая ситуация, как показывает практика на протяжении довольно большого периода времени, негативная. Имеется ряд загрязняющих предприятий, которые оказывают негативное влияние на состояние атмосферного воздуха и на природные экосистемы всего региона, включая реки и озера.

Население центра насчитывает 48% населения всей области. Учитывая это численность жителей в 2020 г. составила 1 150,6 тыс. человек, из которых 73% – жители городов. К сожалению, уровень жизни в данной области низкий, в связи с этим наблюдается низкий уровень жизни населения, отток молодежи в другие субъекты Российской Федерации.

Рязанская область – уникальный регион с развитым промышленным сектором и сельским хозяйством. Сельское хозяйство в 2019 году в фактических ценах обеспечило производство продукции на сумму 65,6 млрд. руб. В 2019 году в структуре сельского хозяйства Рязанской области преобладала отрасль растениеводства, доля продукции которой составила 57,5%, доля продукции животноводства – 42,5%.

В структуре валового регионального продукта наибольшую долю занимают обрабатывающие производства, что существенно выше, чем в среднем по России. Доля сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства также выше среднероссийского.

Основными задачами и направлениями современной экологической политики является разработка «Рязанской экологической инициативы» и других подобных программ – то есть обеспечение минимизации вредного воздействия на окружающую среду; увеличение площадей городских зеленых насаждений, парков и скверов, наиболее крупных в региональном центре насчитывается около 10 штук; развитие общественных пространств, включая зеленые зоны общего пользования, осуществление мероприятий по посадке новых лесных насаждений, в том числе с привлечением общественности;

В 2020 г. в Рязанской области насчитывали около 60 различных пунктов, где сажали деревья и кустарники, благоустраивали родники, также проводился мониторинг состояния уникальных, то есть старовозрастных деревьев. Детский эколого-биологический центр выступил с идеей социального проекта «Цветы героям-победителям». Его участниками стали более 300 школьников со всей области, которые сами вырастили цветочную рассаду и высадили ее у памятников защитникам Отечества.

Помимо вышесказанного нужно максимально сохранить и увеличить площадь особо охраняемых природных территорий, соблюдать режим использования водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов.

Основными задачами и направлениями кластера машиностроения являются развитие направления робототехники, развитие образовательных программ в данной сфере; производство станков с числовым программным управлением, применение информационно-телекоммуникационных технологий в различных сферах деятельности, инвентаризация бизнес-идей и создание портала для обмена научными проектами.

Основными задачами и направлениями медицинского кластера является формирование единой стратегии между фармацевтическими компаниями, частными и государственными лечебными заведениями, санаториями, производителями оборудования и медицинским университетом, внедрение передовых методов лечения, профилактики и

выявления наиболее распространенных заболеваний, в том числе путем привлечения предприятий радиоэлектронной промышленности к разработке новых приборов.

Основные задачи и направления цифровой трансформация региона:

- «цифровое образование», включающее подготовку профильных кадров для отраслей цифровой экономики. Внедрение системы онлайн образования и дистанционных технологий повышения квалификации в подготовку кадров, повышение доступности и создание новых возможностей для профессионального развития каждого специалиста;
- «цифровая медицина», включающая повышение качества предоставления медицинской помощи. Использование медицинских информационных систем, внедрение интеллектуальных систем поддержки принятия решений;

Реализация Стратегии осуществляется путем разработки плана мероприятий по реализации. Положения Стратегии детализируются в государственных программах Рязанской области. При этом в качестве механизмов реализации также рассматриваются: ведомственные целевые программы, муниципальные программы, государственные программы Российской Федерации, федеральные целевые программы, принципы проектного управления, приоритетные и ведомственные проекты.

Первый этап связан с формированием основ для реализации в Рязанской области модели устойчивого развития: нужно сформировать бренд региона как экологически развитого, сформулировать подходы к архитектурному развитию городов, начать реализацию масштабных проектов развития, разработать и внедрять систему городского экологически чистого транспорта.

Она втором этапе ожидается существенное увеличение инвестиций, прежде всего, в сфере высокотехнологичных услуг. Завершается формирование крупнейших научно-технологических кластеров. Рязанская область становится привлекательным регионом России для проживания.

На заключительном этапе реализации стратегии предусматривается достижение принципиально нового качества роста, базирующегося на новом технологическом укладе, в том числе безотходном производстве.

В результате реализации Стратегии произойдет последовательный переход от старопромышленной модели развития, основанной на устаревших технологических процессах, исчерпании природных ресурсов и сопровождаемой отрицательными экологическими последствиями для здоровья людей, к модели долгосрочного устойчивого развития.

Требуется сформировать модель устойчивого развития, предполагающая гармоничное и взаимосвязанное экологическое, социальное и экономическое развитие, позволяющие обеспечить потребности будущих поколений, сохранить и расширить экосистемы. За счет формирования широкого среднего класса в регионе будет резко снижено региональное неравенство.

Очень многие регионы имеют стратегии развития, но, к сожалению, не все из них сумели реализовать эти стратегические программы. Примерно также обстоит дело и с кластерами – в некоторых региональных стратегиях о них заявлено, но далеко не в каждом регионе имеются практические результаты по развитию, формированию и внедрению кластеров.

Относительно Рязанской области нужно больше внимания уделять вопросам экологии, желательно сформировать единый экологический каркас для обеспечения экологической устойчивости территории.

Также должна эффективно развиваться первичная медико-санитарная помощь; устранение дефицита и повышение квалификации медицинских кадров; лекарственное обеспечение, в том числе в амбулаторных условиях; охрана здоровья матери и ребенка.

Нужно привлекать инвестиции в создание высокотехнологичных предприятий, в том числе в пищевой отрасли, молочном и мясном скотоводстве, в овощеводстве закрытого грунта, садоводстве.

Претворение в жизнь приоритетов и задач Стратегии обеспечит воспроизводство здорового, образованного и реализующего свой потенциал населения и, как следствие, лидерство в научно-технологическом развитии, обеспечение защиты национальных интересов, повышение удовлетворенности жизнью и уровня межличностного доверия.

Список литературы

1. Масленикова Е. Государство и право: [Электронный ресурс]. https://thelib.ru/books/maslennikova_elena/gosudarstvennoe_i_municipalnoe_upravlenie_konspekt_lekciy-read.html (Дата обращения: 08.03.2021).

2. Стратегия социально-экономического развития Рязанской области до 2030 года. Проект: [Электронный ресурс]. https://www.ryazagro.ru/upload/iblock/8c5/str_ro_2030.pdf (Дата обращения: 05.03.2021).

3. Иваненко Л.В. Управление экономикой региона [Текст] – Самара: Репозиторий Самарского университета, 2016. – 134 с.

4. Володина О.А. Стратегический и инновационный менеджмент [Текст]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки бакалавров «Технология транспортных процессов» — Москва: Академия, 2013. – 200 с.

5. Дифференциация подходов в развитии системы налогообложения в сфере землепользования и оценки земли. Иванова Н.А., Ломакин Г.В., Камов Л.П. Московский экономический журнал. 2020. № 3. С. 17.

6. Типология объектов недвижимости. — Хлыстун В.Н., Мурашева А.А. и д.р. Москва-Махачкала, 2017.

Повышение эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения

Improving the efficiency of agricultural land management

УДК 332.334.2

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10041

Дуденков Егор Дмитриевич,

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

Столяров Виктор Михайлович,

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

Dudenkov E.D.,

vetralet75@gmal.com

Stolyarov V.M.,

vms88@inbox.ru

Аннотация. В статье рассматривается зарубежный опыт по управлению землями сельскохозяйственного назначения, подверженным негативным процессам, а также на его основе предложена концепция алгоритма по управлению такими землями для отечественного землепользования.

Summary. The article discusses foreign experience in the management of agricultural land, subject to negative processes, and on its basis, the concept of an algorithm for the management of such land for domestic land use is proposed.

Ключевые слова: управление сельскохозяйственными землями, защита и охрана земель, эродированные земли, вовлечение земель в оборот.

Keywords: agricultural land management, land protection, eroded land, land reclamation.

Специалисты в области управления землями, деятели науки ищут пути к повышению эффективности механизмов управления землями и осуществлению оптимальных решений для рационального природопользования. Во многом опыт зарубежных стран, его анализ и сверка с отечественным опытом управления земельным фондом, позволяет определить

плюсы и минусы землепользования, перспективные направления для принятия на вооружение.

В научной статье «Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии» Мурашевой А.А., Фомина А.А., Ломакина Г.В. и Столярова В.М., описаны особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в Норвегии [8].

Особенностью управления в данной стране является установленная Законом о земле № 23 от 12.05.1995 защита целевого назначения земли. Региональная и муниципальная власти вправе запретить деятельность, которая ухудшает состояние земель. В случае, когда пройдена точка невозврата и запрет деятельности мало чем поможет, органами власти разрабатываются рекомендации по улучшению состояния сельскохозяйственных земель в распоряжении собственников и арендаторов. Для этого органами власти предпринимаются следующие действия:

- разработка распорядительных документов для землепользователей, содержащих мероприятия по обработке земель в условиях, когда земли уже подвергнуты неблагоприятным процессам;
- принуждение землевладельцев на передачу земель в аренду до 10 лет;
- в случае полного износа земель разработка и выпуск распорядительных документов, включающих мероприятия по проведению ландшафтных работ или посадке лесных насаждений;
- в случае, если вышеуказанные пункты не выполнены, то органом исполнительной власти (Министерством сельского хозяйства и продовольствия) может приниматься решение о принудительной передаче земель более эффективному собственнику или пользователю. Если новым собственником или пользователем опять не выполняются вышеуказанные действия, цикл повторяется.

С учетом наличия эродированных земель и зарубежным опытом управления сельскохозяйственными землями, составлен алгоритм механизма по управлению опасными сельхозугодиями. Данная схема представлена на рисунке 1.

Рис. 1. Алгоритм управления эродированными землями

$$Г = (Сгод/\mathbf{100}) \times Гтек \qquad \textbf{(1)}$$

$$Гвым = \frac{Гтек \times \mathbf{0,37}}{Г\%} \qquad \textbf{(2)}$$

$$Уп = \mathbf{0,45} \times (Гтек - Гвым) - \mathbf{0,45} \qquad \textbf{(3)}$$

где $Г_{тек.}$ – текущее состояние гумуса в почвах района,

$Г_{вым}$ – количество вымываемого гумуса в год.

По расчету средняя урожайность без учета работ по внесению удобрений, но при развитии эрозионных процессов водной эрозии составит в год около 0,9 т/га. В целом по 500 га предприятие потеряет в урожае на 100 т (при выполнении условий общая урожайность с участковсоставит 550 т).

При использовании данного метода собственники будут вкладывать средства на обеспечение противоэрозионных мероприятий. Экономическая эффективность

капиталовложений, по сути, равна 0, так как количество продукции останется таким же. Отсюда вывод: выход продукции напрямую зависит от плодородия почв, а плодородие от мероприятий по его сохранению и преумножению.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001, № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002, № 101-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федер. закон от 10.01.2002, № 7-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Волков С.Н. Совершенствовать управление земельными ресурсами в сельской местности// АПК: экономика, управление. -2013.- №4-. С.23-31.
6. Волков С.Н. Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в РФ// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2013.- №11.- 6-9.
7. Мурашева А.А., Фомин А.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М. Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии //Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. — 2019. — № 2. — С. 19.
8. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mcx.ru (дата обращения 14.03.2020).
9. Экономический портал «Экономика и управление» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.economica-upravlenie.ru.
10. Научная электронная библиотека «КИБЕРЛЕНИНКА» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://cyberleninka.ru.

Особенности развития рынка жилой недвижимости на муниципальном уровне

Features of the development of the residential real estate market at the municipal level

УДК 332.72

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10042

Иванов Николай Иванович,

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

Теунаев Ризуан Арсенович,

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

Ivanov N.I.,

ivanov@guz.ru

Teunaev R.A.,

tra@parkfili.com

Аннотация. Изменение условий жилищного строительства является фактором, оказывающим влияние на состояние рынка жилья на региональном уровне. Высокие ставки и ограничение доступности по краткосрочным кредитам для строительства, могут привести к увеличению затрат на строительство и снижению объемов при падении нормы прибыли. Сокращение объемов строительства приводит к увеличению цен на жилье, так как уменьшается предложения жилищного фонда, растет уровень квартирной платы. В целях предметного обсуждения проблемных вопросов и их решения в данной статье рассматриваются взаимосвязи использования земель населенных пунктов, тенденций рынка недвижимости и перспектив развития жилищного строительства на региональном уровне.

Summary. Changes in housing construction conditions are a factor that affects the state of the housing market at the regional level. High rates and limited availability of short-term loans for construction can lead to higher construction costs and lower volumes when the rate of return falls. The reduction in the volume of construction leads to an increase in housing prices, as the supply of housing stock decreases, the level of housing rents increases. For the purpose of a substantive discussion of problematic issues and their solutions, this article examines the

relationship between the use of land in settlements, real estate market trends and prospects for the development of housing construction at the regional level.

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилищное строительство, жилые зоны, регион, территориальное планирование.

Keywords: real estate market, housing construction, residential areas, region, territorial planning.

Жилая недвижимость занимает ключевые позиции в социально-экономической жизни общества. Современный этап характеризуется активизацией процессов дифференциации общества, имеет отчетливую территориальную специфику, нестабильность инвестиционной деятельности, ограниченные рамки экономического роста, что в целом значительным образом влияет на рынок жилой недвижимости.

Традиционно рынок жилья в России приобретает особую социальную нагрузку и обоснованно считается наиболее активно развивающимся из сегментов рынка недвижимости.

Рынок жилой недвижимости представляет собой совокупность экономических отношений, которые образуются в сфере обмена, посредством продажи и покупки жилья, а также предусматривает оборот земельных участков, создаваемых, реконструируемых и реорганизуемых объектов имущественного комплекса. При этом учитываются сопутствующие условия и факторы — финансовый капитал, природно-экологические условия, земельно-хозяйственные ограничения и другие. Так, например, недостаточное инвестирование ведет к замедлению технологического обновления предприятий, что, в свою очередь, влечет за собой сужение инвестиционных возможностей регионов и муниципальных образований. [2]

Формирование предложения на рынке жилья, в первую очередь, связано с объемами и качеством имеющегося жилья и рынком капитала, на котором формируются объемы его производства и цены жилищного фонда.

Изменение условий жилищного строительства является фактором, оказывающим влияние на состояние рынка жилья. Строительство является элементом жилищной сферы, так как подчиняется внутренним связям системы. Через него устанавливается равновесие между основными параметрами рынка жилищных услуг и рынка жилья.

Высокие ставки и ограничение доступности по краткосрочным кредитам для строительства, могут привести к увеличению затрат на строительство и снижению объемов при падении нормы прибыли. Сокращение объемов строительства приводит к

увеличению цен на жилье, так как уменьшается предложения жилищного фонда, растет уровень квартирной платы.

Деятельность жилищного рынка образуется и сочетает в себе такие параметры, как плата за квартиру, строительство, цена и жилищный фонд, образующихся под влиянием факторов спроса и предложения. Увеличение затрат при строительстве в дальнейшем ведет к потере прибыли у проектов.

Ученые и специалисты раскрыли функциональную зависимость между данными параметрами, которая условно представлена в четырех секторах. [1, 4, 5, 7]

Первый и четвертый сектор отражают состояние рынка жилищных услуг – квартплата, использование жилищного фонда, а второй и третий сектор – рынок жилищного фонда – строительство, цены жилищной недвижимости. Первый сектор отображает функциональную зависимость уровня квартплаты от спроса на существующий объем и качество жилищного фонда.

Таким образом, формируется структура рынка жилья на муниципальном уровне (рисунок 1).

Жилищный фонд муниципального образования как правило включает все жилые помещения на его территории, независимо от форм собственности. Значительная роль в развитии рынка жилой недвижимости отводится муниципальной жилищной политике, которая представляет собой совокупность систематически принимаемых решений и мероприятий по реализации государственной жилищной политики с целью удовлетворения потребностей населения в жилье.

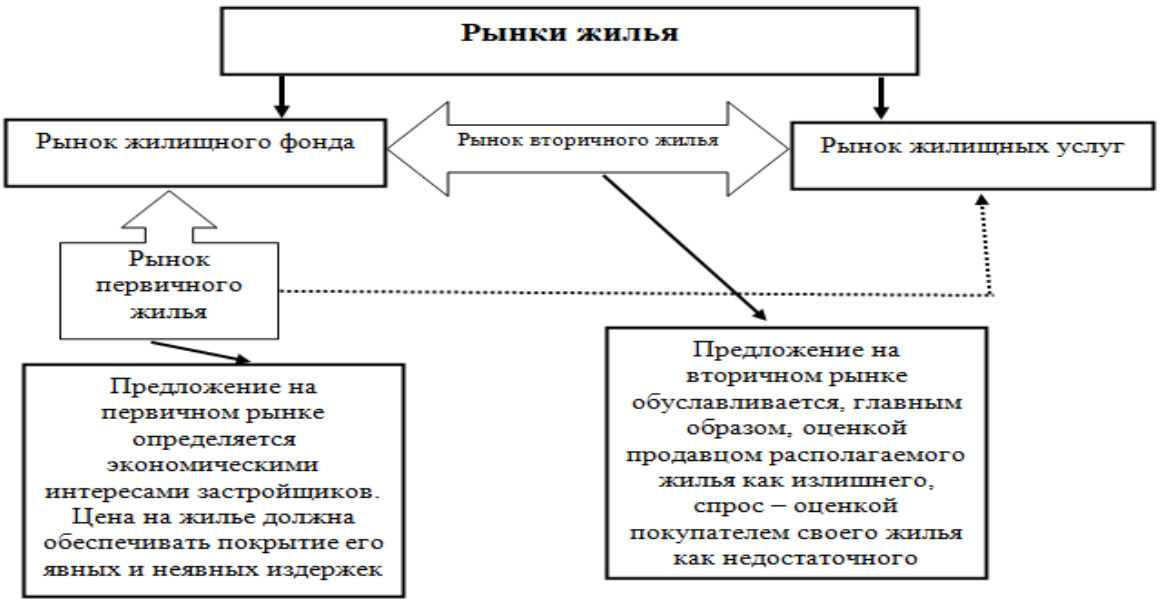


Рис. 1. Структура рынка жилья на муниципальном уровне

Таблица 1

Распределение земель населенных пунктов городского округа Подольск по видам разрешенного использования, по состоянию на 01.01.2019 года

№№ п/п	Виды угодий	Общая площадь	
		га	%
	Всего земель категории населенных пунктов	8868,6	100
1	Участки под огородничество, садоводство и дачное хозяйство	1554,9	17,5
2	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	2924,3	33,0
3	Участки среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	1193,7	13,5
4	Общественное использование объектов капитального строительства	812,3	9,2
5	Территория производственной и коммунально-складской застройки, инженерной, транспортной инфраструктур	1582,1	17,8
6	Использование лесов	316,9	3,6
7	Водные объекты	55,9	0,6
8	Прочие земли	428,5	4,8

Данные таблицы показывают, что наибольший удельный вес занимают земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 33,0%, или 2924,3 га. С учетом площади под средне- и многоэтажную жилую застройку общая площадь под жилищное строительство в границах земель населенных пунктов составляет 4118 га, или 43,5%.

Численность постоянного населения города Подольск по данным государственной статистической отчетности по состоянию на 01.01.2019 составила 226,4 тыс. чел. За прошедший 10-летний период выросла на 46,5 тыс. чел., или на 25,8%. Данные тенденции роста численности постоянного населения в Подольске оказали значительное влияние на активность рынка жилой недвижимости в данном районе.

С 2010 по 2019 года доля города Подольск на рынке жилой недвижимости Московской области была стабильно высока и составляла в среднем 7,7%, что подтверждают данные по количеству зарегистрированных сделок на первичном и вторичном рынке жилья в год (табл. 2, рис. 2). [Циан] Аналитические сведения портала ЦИАН свидетельствуют, что постепенно позиции рынка жилой недвижимости и по Московской области, и по г. Подольск восстанавливаются примерно равными темпами после падения в 2014-2015 годах. [2, 8]

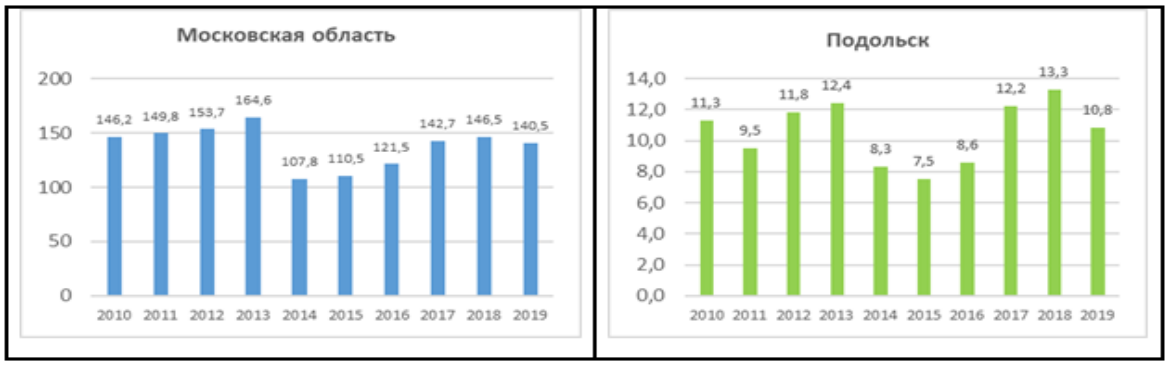


Рис. 2. Сравнительная характеристика динамики количества сделок на первичном и вторичном рынке жилья Московской области и городском округе Подольск, тыс. ед.

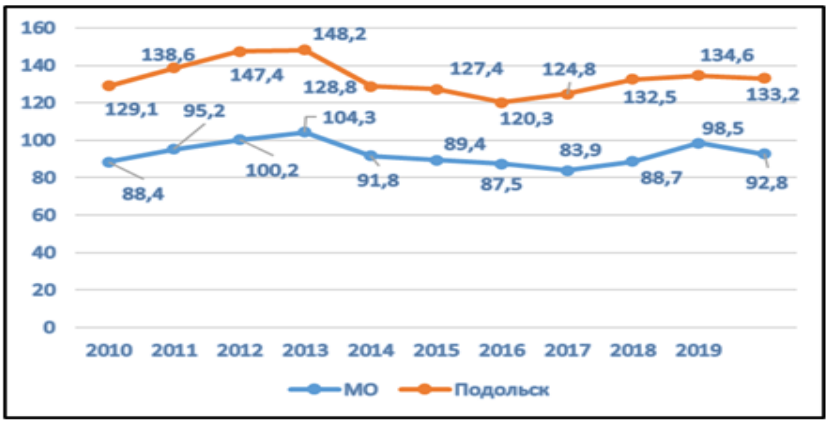


Рис. 3. Сравнительная характеристика динамики средних цен квадратного метра на вторичном рынке жилья в Московской области и г. Подольске, %

Основные выводы по итогам 2018 и 2019 годов на рынке жилой недвижимости в городском округе Подольск можно сделать следующие. По данным одного из ведущих интернет-порталов в сфере аналитики рынка недвижимости Московской области «Подольской жилищной инициативы», прошедший 2019 год, как и большая часть 2018 года, характеризовался сосредоточенным спросом на вторичном рынке недвижимости Подольска главным образом, в недорогих сегментах и локациях, в результате чего они и подорожали больше, чем относительно дорогие.

При этом из-за сокращения относительно доступных вариантов в 2018 году и традиционной корректировки структуры предложения в начале 2019 года стоимость недвижимости в целом оказалась достаточно неравномерной. Динамика цен по-прежнему очень сильно зависит от расположения и сегмента самого объекта купли-продажи. Так, самый доступный объект – квартиры в панельных многоквартирных домах 1960-70 годов

– подорожали в 2019 году в среднем на 4,5%. В тоже время, цены на объекты самого дорогого сегмента, к которым следует отнести монолитно-кирпичные дома, оказались более стабильными и их рост не превысил 3%.

В то же время фундаментальных причин для значительного подорожания жилья нет: доходы населения, сократившиеся в период 2014-2015 годов, еще далеко не восстановились. Ипотека, которая относилась к основным источникам повышения спроса в предыдущие годы, остается еще дорогой для большинства категорий потенциальных покупателей. При этом в последние годы возникают значительные риски в российской экономке вообще и на рынке недвижимости в частности, к которым следует отнести сложную геополитическую обстановку и неопределенную для всех субъектов рынка санитарно-эпидемиологическую ситуацию.

Список литературы

1. Управление недвижимостью. Том 1 [Текст]: Учебник /под общ.ред. А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна; Государственный ун-т по землеустройству. – М.: ГУЗ, 2018, 422 с.
2. Управление проектами развития территорий [Текст]: учебное пособие // Ю.А. Цыпкин, Комов Н.В., Папаскири Т.В. и др. — М.: ИП Осьминина Е.О., 2020. — 538 с.
3. Подольская недвижимость – аналитика и новости [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.podolska.ru/podnews/ (Дата обращения 30.05.2020 г).
4. Инвестиции в недвижимость [Текст]: учебно-практическое пособие // Ю. А. Цыпкин, С.П. Коростелев, Варламов А.А., Гальченко С.А., Иванов Н.И. и др. — М.: ИП Осьминина Е.О., 2020. — 360 с.
5. Цыпкин Ю.А., Фомин А.А. и др. Операции с недвижимым имуществом. Практикум по оценке стоимости земель в городе Москве. Серия: Управление проектами устойчивого пространственного развития. ГУЗ. –М., 2020.
6. Управление земельными и другими природными ресурсами / В.Н. Хлыстун, А. А. Мурашева, П.В. Клюшин, В.М. Столяров, Н.А. Иванова и др. — Москва, 2020. — 714 с.
7. Иванова Н.А. К вопросу об определении землеустройства как инструмента управления земельными ресурсами на местном уровне // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2014. № 9 (117). — С. 54-57.
8. Аналитика рынка недвижимости ЦИАН [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://podolsk.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/ (Дата обращения 12.03.2021 г).

Использование сервитутов в процессе управления земельными участками в зарубежных странах

The use of easements in the process of land management in foreign countries

УДК 338.242

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10043

Иванова Наталья Андреевна,

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

Камов Леонид Петрович,

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

Ivanova N.A.,

ivanovaguz@yandex.ru

Kamov L.P.,

lkamov@yandex.ru

Аннотация. Регулирование сервитутных отношений в странах Западной Европы и, в частности, Франции и Германии имеет очень много сходных черт. Это объясняется длительной историей существования этого института и его возникновением еще в Римском праве.

Summary. The regulation of easement relations in the countries of Western Europe and, in particular, France and Germany has many similar features. This is due to the long history of this institution and its origin in Roman law.

Ключевые слова: сервитут, управление земельными ресурсами, узуфрукт, Западная Европа.

Keywords: easement, land administration, usufruct, Western Europe.

Зародившись в древнем Риме, институт ограниченного пользования чужим имуществом существует уже почти два тысячелетия. Многие правовые системы знают различные сервитуты. Однако, имея много общего, в праве каждой страны сформировались свои специфические признаки.

Ограничивать право собственности во многих странах Западной Европы на недвижимость могут сервитуты, права владельцев соседних объектов, правила разграничения участков, установленное законом право преимущественной или обратной покупки, а также, в исключительных случаях, запрет на продажу и другие вещные права третьих лиц.

Законодательство ряда стран Западной Европы (Франции, Венгрии, Испании, Италии, Нидерландов и т.д.) выделяют такой вид вещного права, как узуфрукт. Узуфрукт – вещное право, в силу которого управомоченное лицо может извлекать выгоду из недвижимости, принадлежащей другому лицу, пользоваться ею и получать от неё доход.

Узуфрукт может устанавливаться на определённое время или пожизненно, то есть до смерти узуфруктария. Срок узуфрукта в пользу юридического лица обычно органичен (например, в Испании – 30 лет). При реализации узуфрукта владелец этого права обязан действовать добросовестно. Узуфруктарий обязан поддерживать форму, структуру имущества и его экономическое назначение. Он несёт расходы на содержание имущества, за исключением расходов на внеплановый ремонт. Он является носителем обязанностей, связанных с пользованием имуществом, и должен платить соответствующие налоги.

Право собственности на объект, обременённый узуфруктом, ограничено. Это ограничение проявляется в том, что собственник не может получать финансовые выгоды от объекта до тех пор, пока действует узуфрукт. Таким образом, можно сделать вывод, что узуфрукт предполагает, что собственник имущества, обременённого узуфруктом, может лишь владеть им, но не пользоваться.

Узуфрукт может возникать по закону, в силу приобретательной давности или на основании волеизъявления сторон, то есть из договора. Узуфрукт на недвижимость, установленный договором, приобретает законную силу при регистрации (например, в Венгрии в поземельной книге). Узуфрукт, установленный на основании закона, решения суда или постановления административных органов, имеет законную силу и без регистрации, однако при отсутствии такой регистрации узуфруктарий может ссылаться на предоставленное ему право только в отношениях с недобросовестными приобретателями недвижимости или лицами, получившими права на недвижимость безвозмездно.

Причинами прекращения узуфрукта могут выступать:

а) истечение установленного срока;

б) смерть узуфруктария;

в) переход узуфрукта обладателю титула собственности на донное имущество;

г) гибель имущества, на которое установлен узуфрукт.

Если узуфруктарий сдаёт обременённую узуфруктом недвижимость в аренду третьим лица, действие договора аренды продолжается в течение установленного срока даже после его смерти, но не более пяти лет.

В Испании, например, самой распространённой формой узуфрукта является назначение пережившего супруга узуфруктарием имущества умершего супруга по завещанию, независимо от того, что согласно закону, переживший супруг приобретает право узуфрукта наряду с потомками умершего или наследниками иной очереди. Кроме того, узуфрукт часто устанавливается при покупке недвижимости, которая позднее перейдёт к наследникам покупателя, желающего оставить за собой право владения и распоряжения имуществом. Впоследствии, при переходе имущества к наследникам, узуфрукт прекращается, а налогом облагается только изменение правового титула, т.е. возникновение полного права собственности.

Особыми случаями узуфрукта в некоторых странах Западной Европы являются право проживания и пользования недвижимостью. Так в Италии право пользования даёт возможность использовать недвижимость и получать выгоды от неё, а право проживания допускает использование недвижимости исключительно для собственных нужд и нужд своей семьи. Обладатель правом проживания может только проживать в недвижимости, не меняя её назначения. По итальянским законам оба этих права не могут быть уступлены или переданы другим лица по договору аренды, поскольку их неотъемлемой характеристикой является личное пользование. Так же и по законам Испании такое право предоставляется конкретному лицу, вследствие чего не может быть передано другим лицам.

Следующим видом обременения общим для ряда стран Западной Европы является сервитут. Так же, как и в Гражданском кодексе Российской Федерации, в законодательстве западноевропейских стран сервитут отнесен к числу вещных прав на имущество, принадлежащих лицам, не являющимся его собственниками. Сервитуты предусматривают наложение ограничений на служащее имущество в пользу господствующего имущества. Устанавливаются сервитуты в результате заключения законных сделок, в силу приобретательной давности, по закону или по решению суда.

В Германии сервитуты подлежат государственной регистрации в поземельной книге. А во Франции, например, сервитут является правом, о котором можно беспрепятственно договариваться с бенефициаром и которое «переходит вместе с землёй». Что означает, что оно устанавливается нотариальным актом, который затем подлежит регистрации в реестре сделок (Палате регистрации земельной собственности). При регистрации отражается факт

того, что один участок обременяется, а другой получает преимущества в отношении определённого права или ограничения.

На законодательном регулировании сервитутов в Германии и Франции хотелось бы остановиться более подробно. Французское и германское законодательства являются прямыми продолжателями римского права.

Германское гражданское уложение прямо выделяет и положительные и отрицательные сервитуты. В ГГУ устанавливается три вида сервитутов (один – положительный и два — отрицательных) следующего содержания:

- право на использование служащего земельного участка: собственник господствующего участка имеет «право использовать чужой участок в определенных случаях». Обязанность собственника служащего участка заключается в претерпевании (dulden) действия собственника господствующего участка на своем участке (например, проход через один участок на другой, выкорчевывание пней, устройство водопровода);
- запрет на использование служащего земельного участка: собственником обремененного земельного участка «не могли совершаться определенные действия» (nonfacere), которые он вправе совершать согласно ГГУ в обычной ситуации (например, строительство фабрики, поскольку оно может быть связано с другим участком);
- исключение осуществления права собственника обремененного земельного участка: для собственника обремененного земельного участка исключено осуществление права, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок (например, исключено предъявление негаторного иска).

Стоит отдельно обратить внимание на стремление немецкого законодателя обеспечить соблюдение интересов собственника служебного земельного участка. Так, параграф 1020 ГГУ возлагает на правомочное лицо, осуществляющее сервитут, обязанность не нарушать и бережно относиться к интересам собственника обремененного земельного участка.

Одной из актуальных на сегодняшний день классификацией сервитутов является их деление на частные и публичные.

Впервые нормативное выражение публичного земельного сервитута обнаруживается с 1804 года во Французском гражданском кодексе («Кодексе Наполеона»), в который авторы включили главу о сервитутах, установленных законом. Так, статьями 649, 650 ФГК установлено, что предметом сервитутов, установленных законом, является общественная польза, или польза коммуны, или польза частных лиц; все, что касается данных сервитутов, определяется особыми законами и регламентами. По иному пути

развития публичного сервитутного права пошла правовая система Германии. Гражданское уложение Германии содержит положения исключительно о частноправовых сервитутах – параграфы 1018 – 1029 ГГУ. Между тем, обременение в пользу общественного интереса земельного участка, находящегося в частной собственности, право Германии не относит к вещным правам на землю, но к ограничению права собственности. Доктрина исходит из четкого разделения понятий обременения собственности в пользу конкретного лица или лиц или в пользу неограниченного круга лиц. Современное законодательство Германии относит публичное обременение земельных участков исключительно к сфере регулирования публичного права. Гражданское законодательство Германии исключает публичный интерес из состава субъектов частноправовых отношений, что подтверждено и законодательством, и практикой. Так, например, параграфы 1104 и 1112 исключают любые вещные права у неопределенных субъектов.

Помимо земельных сервитутов праву Германии известны также ограниченные личные сервитуты, которыми земельный участок может быть обременен в пользу определенного лица (параграфы 1090-1093 ГГУ). Такой сервитут принадлежит индивидуально-определенному лицу без права на его отчуждение или передачу по наследству и, соответственно, носит ограниченный во времени характер. Объем ограниченного личного сервитута определяется исходя из личных потребностей управомоченного лица.

Примечательным является урегулирование в параграфе 1025 ГГУ ситуации, возникающей в случае раздела земельного участка. В данном положении, земельный сервитут сохраняет силу в отношении его отдельных частей, однако осуществление сервитута, если не доказано иное, допускается только таким образом, чтобы это не принесло затруднений собственнику обремененного земельного участка. Если сервитут предоставляет преимущество только одной из указанных частей, он прекращается в отношении остальных частей.

Во Французском Гражданском Кодексе сервитутам посвящен раздел IV книги второй, где практически в первых строках этого раздела, в ст. 637, законодатель сформулировал понятие сервитута. Оно выглядит довольно широким, поскольку включает в себя «повинности (обязанности), лежащие на одном имении для потребностей и пользы другого имения, принадлежащего иному собственнику». Соответственно, обязанности собственника по отношению к собственнику соседнего участка здесь могут возникать как из их соглашения, но также и из закона, более того, из естественного (географического) положения местности. Равенство правового положения участников сервитутных

отношений подчеркивает ст. 638 ФГК, где закреплено, что сервитут не дает никакого преобладания одного имения над другим.

Смысл гражданско-правового регулирования сервитутных отношений во французском законодательстве заключается в желании законодателя заранее предупредить возможные разногласия и споры между соседями – собственниками имений, установить такой механизм в действующие гражданско-правовые нормы, который бы не вызывал конфликтов между соседями. Следуя этой главной цели, французский законодатель позаботился, во-первых, о том, чтобы географическое положение участка соседа, пусть несколько невыгодное, неудобное, не отягощало его жизнь. Для этого в законодательстве Франции на собственника соседнего участка возлагаются определенные обязанности, изложенные в главе, носящей название «О сервитутах, происходящих из положения местностей». Конкретным примером здесь может служить императивная норма ст. 640 ФГК, которая гласит, что собственник нижележащего участка не вправе устраивать плотин, которые мешали бы стоку воды с имения, расположенного выше. Также не вправе во Франции собственник источника (ст. 643 ФГК) изменять его течение, если оно доставляет жителям общины, селения или выселка необходимую для них воду.

Второй задачей, которую преследует законодатель во Франции, является установление режима «общих линий», разделяющих соседние недвижимости (стен, изгородей). Этот режим включает в себя, в частности, правила о том, чьими они являются и как ими можно пользоваться собственникам.

Третья задача, которая усматривается в гражданско-правовом регулировании ФГК, – предусмотреть правила, которые бы исключали возможные неудобства для соседа. Эти правила могут быть вполне конкретными, законодательными, предусмотренными на случай, если сам сосед-собственник о них не позаботился. Например, ст. 681 ФГК обязывает собственника устраивать крыши таким образом, чтобы дождевая вода стекала на его землю или на общую дорогу, но не может отводить ее на землю соседа. Частным земельным сервитутам посвящена глава 3 книги второй ФГК. Важно отметить отсутствие исчерпывающего и даже примерного перечня сервитутов во французском законодательстве. Единственное ограничение в отношении сервитутов, сформулированное в законе, — сервитут не должен противоречить общественному порядку. Вместе с этим французский закон приводит классификацию сервитутов. Он их делит на городские и сельские, причём к первой группе относятся постройки вне зависимости от их нахождения в городской или сельской местности, а ко второй группе

относятся земельные участки,- данное деление представляется нецелесообразным в современных условиях. Также выделяют сервитуты постоянные (продолжающиеся непрерывно) и непостоянные (требуют действия человека для своего осуществления; таковы право прохода, право черпать воду, пастьба и другие подобные сервитуты), явные (существование которых выражается внешними постройками) и неявные (не имеющие внешнего признака).

Важно отметить, что ФГК считает необходимым сформулировать основные правила взаимоотношений собственников, между которыми устанавливаются сервитутные отношения. Например, ст. 697 ФГК установила, что сервитут дает возможность и на производство всякого рода работ, необходимых для его использования или сохранения, или правило ст. 702 ФГК, запрещающее субъекту сервитутного права делать какие-либо перемены, отягощающие обремененное сервитутом имение.

ФГК выделяет следующие основания для его погашения:

а) невозможность пользования вещью (ст. 703);

б) соединение в одних руках права собственности на оба имения (ст. 705);

в) неосуществление сервитута в течение 30 лет (ст. 706).

Подводя итог вышесказанному, нужно заметить, что регулирование сервитутных отношений в странах Западной Европы и, в частности, Франции и Германии имеет очень много сходных черт. Это объясняется длительной историей существования этого института и его возникновением еще в Римском праве.

Список литературы

1. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами (Учебник). М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.

2. Зарубежная недвижимость: Купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения / Под ред. Кристиана Келина; Пер. с нем. [Текст] – М.: Альпина Паблишерз, 2011. – 810с.

3. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. В.В. Залесский. [Текст]–М.: Изд. Норма.2000 г. –1184 с.

4. Французская Республика. Гражданский кодекс Франции. [Электронный ресурс] Российский правовой портал: Библиотека Пашкова — http://constitutions.ru

5. Федеративная Республика Германия. Германское Гражданское Уложение. [Электронный ресурс] Российский правовой портал: Библиотека Пашкова — http://constitutions.ru

6. Управление недвижимостью. — 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. Учебник для академического бакалавриата / под общей редакцией А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна. Москва, 2018. Том 1

7. Evaluate the use of farmlands encumbered with electric grid facilities: damage factors and solution approaches. — Murasheva A.A., Stolyarov V.M., Lomakin G.V., Lepekhin P.A., Tarbaev V.A. Opcion. 2018. T. 34. № 85. C. 677-705.

Особенности правового регулирования использования земель населенных пунктов

Features of legal regulation of land use in localities

УДК 349.414

Казиев Джамал Вагифович,

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

Руководитель д.э.н, профессор ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству ***Емельянова Т.А.***

Kaziev J.V.,

streamus1911@gmail.com

Аннотация. В данной статье рассматриваются особенности и принципы правового регулирования земель населенных пунктов в Российской Федерации. Освещены цели, задачи и проблемы, посвященные сущностным характеристикам объектов недвижимости. Проведена ретроспектива проблем развития правовой основы земель населенных пунктов.

Summary. This article discusses the features and principles of legal regulation of the lands of settlements in the Russian Federation. The goals, tasks and problems devoted to the essential characteristics of real estate objects are highlighted. A retrospective of the problems of the development of the legal basis of the lands of settlements is carried out.

Ключевые слова: земли населенных пунктов, правовое регулирование.

Keywords: lands of settlements, legal regulation.

Эффективное использование земель в черте города, при использовании земельных участков для создания различных объектов, всегда должно учитывать охрану земли, экологические и градостроительные нормы и мнение горожан в подобных вопросах [1].

Планирование использования земель – это задача государственного управления по установлению тенденции использования земель, учитывая различные факторы (социальные, природные, экономические и др.) [2].

Подобного рода деятельность реализуется, основываясь на геодезических данных и мониторинге землеустройства. Зачастую, в городах экологическая ситуация не всегда удовлетворяет норме, что индицируется ухудшенным состоянием почвы.

В литературе 1960-х гг. данные о темпах демографического и экономического роста определяли классификацию городских поселений [3].

Так, Ю.Г. Жариков в своем труде 1962 г. «Охрана почв по советскому законодательству» рассуждал: «Огромные площади земель заняты… городскими, различными промышленными предприятиями и организациями, транспортными магистралями. Охрана этих земель также имеет важное народнохозяйственное значение… Эксплуатация городских земель должна производиться с учетом строгого соблюдения требований коммунальной гигиены и санитарной охраны почв. Промышленные, строительные горнодобывающие предприятия и другие организации, использующие земли в своих специальных целях, обязаны осуществлять мероприятия по восстановлению плодородия почв на затронутых работами землях. Они не должны допускать таких приемов и методов в своей деятельности, которые способствовали бы разрушению и порче земель, засолению, заболачиванию и другим формам утраты плодородия почв» [4].

Учитывая тенденции нашего времени, экологическая обстановка в городах идет на спад. Главным образом эта проблема появилась из-за быстрых темпов урбанизации, которая определила изменение типов общества. Таким образом, сельское население становилось городским, чем, в сущности, и является смена поселенческой структуры.

Физические, правовые и экономические характеристики являются определяющими при анализе любого объекта недвижимости. Эти параметры непосредственно определяют само явление эффективного использования земель и иных объектов недвижимости.

Эффективное использование земель всегда связано с основным понятием земли как средства производства, так как сохранение возможности земли являться средством производства определяет последующий потенциал экономической эффективности.

В случае с землями, используемыми в целях сельскохозяйственного производства, главный термин – «рациональное использование земель» [5]. Надо понимать, что охрана земли не сводится к ее неприкосновенности, так как подобные действия не целесообразны в отношениях земель населенных пунктов.

Охрана таких земель, наоборот, должна включать в себя эффективное и разумное использование земли, что удовлетворяет требованиям их долгосрочного, интенсивного и эффективного использования. Необходимо отметить, что использование земель и их охрана всегда находятся в комплексном соотношении.

Учитывая вышесказанное, охрана и рациональное использование любой категории земель, в том числе, земель населенных пунктов, сводится к взаимосвязи пользования природными ресурсами и непосредственной охраны природы.

Принимая во внимание рациональное использование земель города, учитывается соблюдение множества требований в процессе непосредственного возведения зданий и сооружений, главные из которых это градостроительные и экологические. Таким образом, при решении вопроса эффективного планирования земель города, вопрос об экологии города всегда включен и нет необходимости в дополнительных мерах, этим же и обозначается тесное переплетение охраны земель и их рационального использования. При этом, все предписанные законодательством условия должны соблюдаться, иначе наносится ущерб качеству земли и, следовательно, экологии.

Помимо этого, следует выделить, что охрана земельных участков в населенных пунктах представляет собой, в первую очередь, нормативно-правовую и контрольно-надзорную деятельность органов местного самоуправления, нацеленную на рациональное использование земли и ее восстановления как земельного ресурса, охрану земли как объекта права собственности, а также на планирование землеустройства в определенном населенном пункте.

Противоречия, возникающие в области регулирования использования и охраны земель являются следствием отсутствия в ЗК РФ отдельных статей, регулирующих рациональное использование и охрану земель для отдельных категорий, так как в данный момент основной акцент делается на землях сельскохозяйственного назначения.

Список литературы

1. Российская Федерация. Земельный кодекс РФ [текст]: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ [ред. от 18.03.2020] // СЗ РФ, 2001. № 44.
2. Сырых, Е.В. Земельное право: учебник для вузов. – М., 2005. – 99 с.
3. РСФСР. Законы. Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР [текст]: закон РСФСР от 15 декабря 1990 г. № 423-1 [утратил силу] // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР, 1990. № 29. Ст. 395.
4. Иконицкая, И. А. Земельное право Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2002. – 200 с.
5. Ибрагимов К.Х., Ибрагимов А.К. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность и особенности правовой охраны // Право и политика. – 2004. № 4. – 85 с.

6. Организационно-экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель. — Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А., Цыпкин Ю.А. и др. Москва, 2020.

7. Основные проблемы при использовании сельскохозяйственных угодий в Северо — Кавказском федеральном округе Российской Федерации. — Клюшин П.В., Мурашева А.А., Савинова С.В., Лепехин П.А. В сборнике: Descrierea CIP a Camerei Naţionale a Cărţii, Universitatea Agrară de Stat din Moldova. Lucrări ştiinţifice. CHIŞINĂU, 2016. С. 15-18.

Развитие жилищного строительства г. Балашиха Московской области

Evaluation of housing construction development in Balashikha MO

УДК 332.83

Калоева Ангелина Азаматовна,

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

Kaloeva A.A.,

angelinakaloti@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы развития жилищного строительства в городе Балашиха. Проанализированы показатели застройки жилыми и нежилыми объектами капитального строительства с 1900 по 2019 гг. Установлено, что общий объем введенной в эксплуатацию жилой площади на 1.01.2020 г. составляет 12386330,55 м^2. Суммарная площадь строительства объектов жилого фонда – 16507668,45 м^2, показатели жилообеспеченности — 24,41 м^2.

Summary. The article deals with the development of housing construction in the city of Balashikha. The indicators of the development of residential and non-residential capital construction projects from 1900 to 2019 are analyzed. It was established that the total volume of the residential area put into operation as of 01.01.2020 is 12386330,55 m^2. The total area of construction of housing facilities is 16507668,45 m^2, indicators of housing availability – 24,41 m^2.

Ключевые слова: кадастр недвижимости, жилищное строительство, жилая площадь.

Keywords: real estate cadastre, housing construction, living space.

В современных условиях развития земельных отношений объекты недвижимого имущества выступают в качестве главного товара, имеющего реальные и потенциальные формы эксплуатирования, кадастровую и рыночную стоимость [1, 3]. Земельные участки, занятые объектами капитального строительства, используются по основному целевому назначению. Застройка городских и сельских населенных пунктов осуществляется согласно градостроительному регламенту (Правилам землепользования и застройки) и Генеральному плану развития [2, 4].

Жилищное строительство имеет особое значение для пространственного и социального развития населенных пунктов, влияет на демографические показатели, показатели жилообеспеченности и др. Для Москвы и Московской области оно имеет еще и бюджетоформирующее значение, поскольку каждый застроенный объект, каждое жилое и нежилое здание и каждое жилое и нежилое помещение являются приносящим прибыль недвижимым имуществом, находящимся в собственности, аренде или иных формах пользования [5, 7]. В этой связи актуальным является проведение анализа развития жилищного строительства.

Цель исследования заключается в оценке развития жилищного строительства в г. Балашиха Московской Области.

Под данным на 1.01.2021 г., общее количество жилых домов в г. Балашиха составляет 2063 единиц. Активные темпы строительства объектов жилого фонда прослеживается с середины XX века. В 10-тилетний период с 1950 по 1959 гг. было построено 255 жилых домов, в следующее десятилетие уже 410 жилых домов (разница в 160,7% в сравнении с предшествовавшим десятилетием).

Показатели строительства новых объектов жилого фонда идут параллельно с увеличением численности проживающих в городе. С 1970 года темпы строительства упали на 62,2%, в 1980 году количество объектов жилого фонда, введенных в эксплуатацию, сократилось еще на 18,04%. В 1990 году общее количество построенных жилых домов составило 98 домов.

С 2000 по 2009 год темпы введения жилых домов в эксплуатацию и строительства в целом вновь сравнялись с показателями 1989 года, а в период с 2010 по 2019 гг. с показателями 1960 годов. Прирост жилых домов составил 411 единиц (рис. 1).

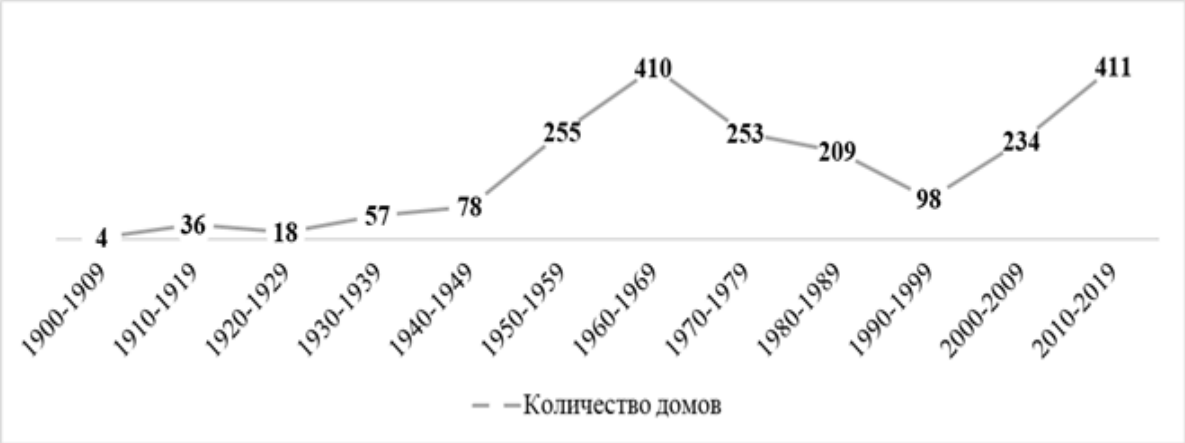


Рис. 1. Число домов, построенных в г. Балашиха с 1900 по 2019 гг.

Объем жилой площади, как можно наблюдать из диаграммы на рисунке 2, в 1950-1959 гг. перешел в активную фазу прироста. Позитивные показатели сохранялись вплоть до 1989 года, затем несколько сократились (с 1232010 м^2 до 701156 м^2).

Общий объем введенной в эксплуатацию жилой площади на 1.01.2020 г. составляет 12386330,55 м^2. Суммарная площадь строительства объектов жилого фонда составляет 16507668,45 м^2.

Рис. 2. Объем жилой площади, введённой в эксплуатацию в г. Балашиха с 1900 по 2019 гг.

2020 год: 12386330,55 / 507336 = 24,41 (1)

2035 год (ГП): 12386330,55 / 642930 = 19,26 (2)

2035 год (НР): 12386330,55 / 757930 = 16,34 (3)

Показатели жилищной обеспеченности снизятся до 19,26 м^2 (по генеральному плану) и до 16,34 м^2 (согласно нашим расчетам). В целях сохранения существующего уровня жилообеспеченности необходимо увеличить объемы строительства, которые должны составить в 2020-2029 гг. не менее 3631621,32 м^2 (жилой площади или 108 жилых домов) исходя из прогноза генерального плана и 5931031,57 м^2 (жилой площади или 177 жилых домов) исходя из наших расчетов.

Список литературы

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

2. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И.

Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

3. Катаева М.В. Анализ ведения государственного земельного надзора в сфере нарушений земельного законодательства по Республике Северная Осетия-Алания/М.В. Катаева, Л.М. Хугаева, С.Э. Кучиев, А.А. Пех//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 12 (179). С. 35-39.

4. Пех А.А. Оценка экономической эффективности управления земельными ресурсами в РСО-Алания / А.А. Пех, Л.М. Хугаева, М.В. Катаева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. 2020. С. 487-492.

5. Алборова Н.Н. Способы совершенствования государственного кадастра недвижимости в РСО-Алания / Н.Н. Алборова, А.А. Гадзацева, А.А. Пех // Вестник. научных трудов молодых учёных, аспирантов, магистрантов и студентов ФГБОУ ВО «Горский государственный аграрный университет». Владикавказ, 2018. С. 151-152.

6. Пех А.А. Территориальное планирование ст. Николаевской Дигорского района РСО – Алания / А.А. Пех, Л.Ж. Басиева, Л.М. Хугаева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. 2019. С. 105-114.

7. Хугаева Л.М. Планирование Карман-Синдзикауского сп Дигорского района РСО-Алания / Л.М. Хугаева, А.А. Пех, М.А. Варзиева // Инновационные технологии производства и переработки сельскохозяйственной продукции. 2019. С. 142-145.

8. Разработка подходов по развитию жилищного строительства в городском округе Балашиха. — Иванова Н.А. Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2020. № 2-2. С. 12.

9. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А., Клюшин П.В., Емельянова Т.А., Камов Л.П., Иванова Н.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами: учебник, М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.

Регулирование установления и реализации земельных сервитутов Китайской народной республике

Regulation of the establishment and implementation of land easements people's republic of China

УДК 338.242

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10044

Камов Леонид Петрович,

к.т.н., старший научный сотрудник, доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Иванова Наталья Андреевна,

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

Ломакин Геннадий Васильевич,

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

Kamov L.P.,

Lkamov@yandex.ru

Ivanova N.A,

ivanovaguz@yandex.ru

Lomakin G.V.,

cafedra.en@yandex.ru

Аннотация. В статье рассмотрен порядок и способы установления земельных сервитутов в Китае. Также уделено внимание различным видам обременений, в той или иной степени ограничивающих право собственности на недвижимость.

Summary. The article discusses the procedure and methods of establishing land easements in China. Attention is also paid to various types of encumbrances that restrict the right of ownership of real estate to one degree or another

Ключевые слова: сервитут, узуфрукт, организация использования, недвижимость, земельные участки, право на землю.

Keywords: Easement, usufruct, organization of use, real estate, land plots, right to land.

Законодательное регулирование установления и реализации сервитутов в Китайской Народной Республике осуществляется на основании Гражданского кодекса Китайской Народной Республики, Закона «О праве собственности» и другими нормативными актами.

В Законе КНР «О праве собственности» сервитут является составляющей прав на узуфрукт, наравне с правами на договорное управление землей, на использование земли под строительство и на использование земли под жилищное строительство. Так же в этом законе, в отдельный пункт выделена такая категория, как соседские отношения.

Согласно вышеуказанному закону, обладатель права на узуфрукт имеет в обозначенных законом пределах право владения, использования и получения прибыли с движимого или недвижимого имущества, находящегося в собственности других сторон. А обладатель сервитута имеет право на улучшение своей недвижимой собственности путём использования недвижимой собственности других лиц, согласно условиям договора. При этом пунктом, описывающим категорию «соседские отношения», данного Закона предусмотрено, что правообладатель недвижимой собственности должен предоставить соседской стороне необходимые условия для использования водоснабжения и дренажа, а также использования земли правообладателя для прохода.

Законодательство КНР допускает использование учреждениями и частными лицами природных ресурсов, являющихся государственной собственностью, или принадлежащих государству, но используемых коллективом или коллективными собственниками, а также получение прибыли от такого использования. В этом случае если закон не предусматривает иного, то государство использует систему компенсированного использования природных ресурсов.

При осуществлении своих прав владелец права на узуфрукт придерживается правил, предусматривающих защиту и разумную эксплуатацию ресурсов. При этом правообладатель недвижимого имущества не может вмешиваться в осуществлении своих прав владельцем права на узуфрукт. Если недвижимое имущество, на которое существует право на узуфрукт в свете каких-либо причин принудительно отчуждается, что влечёт за собой прекращение права на узуфрукт или влияет на его осуществление, то владелец права на узуфрукт, согласно статье 121 Закона «О праве собственности», имеет право на получение соответствующей компенсации.

При установлении сервитута, согласно ст. 372 Гражданского кодекса КНР, недвижимое имущество других лиц считается имуществом, обременённым сервитутом, а собственное недвижимое имущество – имуществом, в пользу которого действует

сервитут. Сервитут в КНР устанавливается на основе договора. Между собственником имущества, обременяемого сервитутом, и собственником имущества, в сторону которого будет действовать сервитут, должен быть заключён договор о предоставлении сервитута в письменной форме.

Договор о предоставлении сервитута обычно включает следующие положения:

- имена (наименования) и местонахождение сторон;
- расположение обременённых сервитутом земель и тех, в пользу которых действует сервитут;
- цели и способы использования;
- срок использования;
- сумма и условия платежа;
- способы разрешения споров

Сервитут устанавливается со времени вступления в силу договора о сервитуте. В случае если заинтересованные стороны нуждаются в регистрации, в отдел регистрации может быть подана заявка на регистрацию сервитута. Если регистрации сервитута не проводится, то такой сервитут не может быть направлен против третьей стороны.

Гражданский кодекс КНР (гл. 15) наделяет стороны следующими правами и обязанностями. Лицо, которому принадлежат права на обремененную сервитутом землю, в соответствии с договором о предоставлении сервитута должно предоставить в использование свою землю обладателю права сервитута. Данное лицо не вправе препятствовать для реализации обладателем права сервитута своих прав. Обладатель права сервитута должен использовать землю, обремененную сервитутом, в соответствии с оговоренными целями и способами использования, всеми силами стремиться уменьшить воздействие сервитута на реализацию вещных прав лицом, в собственности которого находится обремененная сервитутом земля.

Срок действия сервитута, прописанный в договоре, не должен превышать оставшийся срок действия прав взятия земли в подряд, использования земли под строительство или иного срока действия прав узуфрукта. В случае установления прав использования земли в жилом секторе или подряда на земле, обремененной или пользующейся сервитутом, установившие данные права лица продолжают пользоваться или нести ответственность за выполнение уже установленного права сервитута. Так же, согласно гл. 15 Гражданского кодекса КНР: «лицо, которому принадлежат права на землю, не может установить право сервитута на земле с уже установленными правами ведения хозяйственной деятельности

на взятой в подряд земле, использования земли под строительство, использования земли в жилом секторе без соглашения лиц, пользующихся данными правами».

В законодательстве КНР, как и в российском, право сервитута не является самостоятельным правом, а значит не может быть самостоятельно передано. При передаче прав ведения хозяйственной деятельности на взятой в подряд земле, использования земли под строительство вместе с ними передается право сервитута, если договором отдельно не установлено иное. Аналогично, право сервитута не может быть самостоятельно передано и в залог.

Частичная передача участков обоих сторон регулируется статьями 382-383 Гражданского кодекса КНР и характеризуется аспектами, приведёнными ниже. При частичной передаче земли, в пользу которой действует сервитут, а также права ведения хозяйственной деятельности на взятой в подряд земле, права использования земли под строительство, происходит частичная передача права сервитута. Получатель прав одновременно получает право пользования сервитутом. При частичной передаче земли, обремененной сервитутом, а также права ведения хозяйственной деятельности на взятой в подряд земле, права использования земли под строительство, происходит частичная передача обязанностей по исполнению сервитута. Получатель прав одновременно принимает на себя обязанности по выполнению сервитута.

Прекращение договора сервитута может быть инициировано лицом, имеющим права на землю, обремененную сервитутом. Но и данное лицо может прекратить право сервитута только при наличии одного из следующих обстоятельств:

- злоупотребления сервитутом в нарушение положений договора и законодательства;
- невыплаты установленной суммы средств в период проведения очередного платежа после двух официальных извещений (при оплачиваемом предоставлении сервитута).

При изменении, передаче или прекращении зарегистрированного права сервитута необходимо своевременно оформить внесение изменений в регистрационные данные или аннулировать регистрационную запись.

В связи с особым укладом жизни в КНР, понятие сервитут в привычной нам интерпретации здесь отсутствует. Так как система соседских отношений построена в духе солидарности и взаимопомощи, что даже отражено в законодательных документах. То такие понятия как сервитут, дающий право прохода, через соседний земельный участок или для использования водоснабжения в КНР не являются предметом отдельных договоров между соседями. В Законе КНР «О праве собственности» закреплены положения о том, что подобные возможности есть у каждого соседа. И для прохода через

соседский участок, использования водоснабжения или дренажа нет необходимости составлять договор о сервитуте, так как, по сути, предоставление такой возможности является обязанностью собственника соседнего участка.

Статьёй 88 указанного закона приводится дополнение перечня потребностей, помимо прохода, использования водоснабжения и дренажа, которые могут быть удовлетворены за счёт соседского участка без составления договора о сервитуте: «В случае, если правообладателю недвижимой собственности необходимо использовать соседские земли или здания для строительства и ремонта, прокладки проводки, электрических кабелей, трубопроводов, тепло и газопроводов, правообладателю таких земель следует предоставить для этого соответствующие условия».

При строительстве зданий следует придерживаться действующих положений и следить, чтобы производимые строительные работы не сказались на вентиляции, электрическом и солнечном освещении соседних домов. Правообладатель недвижимой собственности не может, нарушая государственные законы, загрязнять воздух, воду, выбрасывать мусор, шуметь, создавать магнитное излучение, подвергать угрозе недвижимую собственность соседей при земляных работах, строительстве зданий, прокладки труб и линий, и установке оборудования; правообладатель соседской недвижимой собственности вправе требовать соответствующих гарантий от правообладателя недвижимости, на которой ведется строительство. А также правообладатель недвижимой собственности, при использовании соседской недвижимой собственности, в частности используя водоснабжение, дренаж, транспорт, и при установке труб и линий, должен делать все от него зависящее, чтобы не повредить имущество соседского правообладателя, а случае нанесения повреждений он выплачивает компенсацию пострадавшей стороне.

Все вышесказанное позволяет сделать вывод, что регулирование сервитутных отношений в КНР и России при наличии различных подходов всё-таки имеет очень много сходных черт. Вместе с тем, разные правовые системы, существующие в КНР и России, наложили свой отпечаток на развитие сервитутов и отношений, связанных с ними. На наш взгляд, некоторые неизвестные российской правовой и экономической системам регулирования сервитутных отношений особенности указанного института, могут быть применены и в отечественном законодательстве и позволят более полно защитить интересы собственников соседних участков, которые устанавливают для себя право и одновременно обременение в виде сервитута.

Список литературы

1. Гражданский кодекс КНР. Принят 28.05.2020 г. Действует с 01.01.2021 г. [Электронный ресурс] Chinalaw/center

2. КНР. Законы. О праве собственности. Принят 16 марта 2007 г. [Электронный ресурс] Сайт «Мост в Китай» — http://www.waytochina.org

3. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами (Учебник). М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.

4. Зарубежная недвижимость: Купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения / Под ред. Кристиана Келина; Пер. с нем. [Текст] – М.: Альпина Паблишерз, 2011. – 810 с.

5. Информационно-моделирующая система для решения региональных экологических проблем. — Мурашева А.А., Лепехин П.П. Науки о Земле. 2015. № 1. С. 24-32.

6. Бони Л.Д. Система государственного управления землей для строительных целей в Китае// Аналитический материал для Центра аграрно-продовольственной политики Академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ. Институт Дальнего востока РАН — Москва, 2015

7. Делягин М., Шеянов В. Империя в прыжке. Китай изнутри. Москва, 2015

8. Подходы к определению критериев и показателей оценки эффективности упрпавления земельными ресурсами сельских поселений Ломакин Г.В., Иванова Н.А. Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2013. № 12. С. 33-36.

9. Островский А.В. КНР: экономика регионов. Москва, 2015.

Управление земельными участками и другими объектами недвижимости акционерным обществом «Международный аэропорт Шереметьево»

Management of the land plots and other real estate objects by the joint stock company “International Sheremetyevo airport “

УДК 338.2

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10045

Камова Екатерина Дмитриевна,

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

Камов Леонид Петрович,

к.т.н., старший научный сотрудник, доцент, кафедра «Экономика недвижимости», ФГБОУ ВО ГУЗ

Kamova E.D.,

e.kamova29@gmail.com

Kamov L.P.,

Lkamov@yandex.ru

Аннотация. Анализируются подходы к управлению земельными участками и другими объектами недвижимости акционерным обществом «Международный аэропорт Шереметьево»

Summary. Analysis of the approaches to land management and other real estate objects by Sheremetyevo International Airport

Ключевые слова: бизнес-процессы по управлению недвижимостью, дочерние зависимые общества, договор аренды, договор субаренды, концессионное соглашение.

Keywords: real estate management business processes, subsidiaries, lease agreement, sublease agreement, concession agreement.

Структуру земель воздушного транспорта образуют земельные участки, предоставляемые для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос и других наземных объектов, необходимых для эксплуатации,

содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

Аэропорт представляет собой комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал и другие сооружения. Аэропорт предназначен для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимое оборудование.

Международный аэропорт — аэропорт, который открыт для приема и отправки воздушных судов, выполняющих международные воздушные перевозки, и в котором в установленном законодательством Российской Федерации порядке функционирует пункт пропуска через государственную границу Российской Федерации.

Территория аэропорта включает:

- аэродром, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов и включающий в себя земельные участки в границах аэродромной территории или акватории с расположенными на данных земельных участках зданиями, сооружениями и (или) под данными земельными участками оборудованием и конструктивными элементами. Границы аэродромной территории определяются на основании документации по планировке территории.
- служебно-техническую территорию (СТТ), предназначенную для размещения на ней зданий, сооружений и транспортных путей, необходимых для выполнения технологических процессов обслуживания пассажиров, переработки грузов и почты, технического обслуживания воздушных судов, удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд аэропорта и размещения административного персонала.

Международный аэропорт Шереметьево имени А.С. Пушкина – российский международный аэропорт федерального значения, один из четырёх основных аэропортов Москвы и Московской области, первый в России по объёму пассажиропотока.

Аэропорт Шереметьево включает шесть пассажирских терминалов: A (терминал бизнес-авиации), B, C, D, E и F и два грузовых терминальных комплекса (ООО «Москва-Карго» и АО «Шереметьево-Карго»).

Управление всеми объектами недвижимости, включая земельные участки, осуществляется акционерным обществом «Международный аэропорт Шереметьево» (АО «МАШ»).

Большая часть земельных участков, управляемых АО «МАШ» находятся на праве аренды у Федерального агентства по управлению государственным имуществом. Суммарная площадь арендуемых земельных участков равна 10 862 635 кв. м. (1 086 Га).

Часть земель принадлежит АО «МАШ» на праве собственности, площадь таких земельных участков составляет 15 260 кв. м. (1,5 Га). Таким образом, в собственности АО «МАШ» находится около 0,1% от всех используемых земель.

Основной земельный участок, находящийся на праве аренды у АО «МАШ», представляет собой единое землепользование и включает 50 участков с 235 объектами капитального строительства. На данном участке расположены 6 аэровокзальных комплексов, грузовые комплексы, взлётно-посадочные полосы, рулежные дорожки, топливно-заправочные комплексы и иные объекты инфраструктуры аэропорта.

Земельные участки, находящиеся в собственности у АО «МАШ», в основном, предназначены для водозаборных сооружений с подъездной дорогой.

Для эффективного ведения бизнес-процессов по управлению недвижимостью, а также арендуемыми и находящимися в собственности земельными участками Советом Директоров АО «МАШ» было принято решение о создании дочерних зависимых обществ (ДЗО) и передаче им части бизнеса. Однако, АО «МАШ» сохраняет за собой право на общее руководство этой деятельностью путем заключения соответствующих договоров и соглашений между АО «МАШ» и ДЗО.

Вместе с тем для АО «МАШ» сохраняется право управления недвижимостью, включая земельные участки, самостоятельно, особенно тогда, когда для этого не требуется значительных капиталовложений или создания товарных запасов.

При заключении договоров аренды на земельные участки и иные объекты недвижимости с арендаторами размер арендных ставок устанавливается на основании карты ставок с учетом потенциального спроса на услуги, месторасположения объектов на территории аэропорта, вида деятельности и т.д. Договоры аренды разделяются на краткосрочные — до 12 месяцев, не подлежащие процедуре государственной регистрации, и долгосрочные – сроком на 12 месяцев и более.

На территории АО «МАШ» работают следующие дочерние зависимые компании:

- ООО «АЭРО Шереметьево» (заправка воздушных судов и наземной техники),
- ООО «Москва Карго» (грузовые и почтовые перевозки),
- ООО «Шереметьево ВИП» (VIP- и бизнес-залы),
- АО «Империал Дьюти Фри» (магазины беспошлинной торговли),
- ООО «Шереметьево Паркинг» (парковочные пространства),
- ООО «Шереметьево Реклама» (размещение рекламы в Шереметьево),
- ООО «Шереметьево Безопасность» (обеспечение транспортной и авиационной безопасности),

- ООО «Шереметьево Хэндлинг» (наземное обслуживание пассажиров и воздушных судов).

В терминалах B, C, D, E, F ООО «Шереметьево ВИП» является эксклюзивным оператором VIP-залов и предоставляет обслуживание авиапассажиров в ВИП-залах на всех рейсах внутренних и международных линий. ООО «Шереметьево ВИП» осуществляет управление, закрепленными за ним на праве аренды, объектами недвижимости самостоятельно.

АО «Империал Дьюти Фри» является основным оператором беспошлинной торговли на территории аэропорта. Управление объектами недвижимости производится также, как и ООО «Шереметьево ВИП».

ООО «Шереметьево Реклама» осуществляет предоставление права размещения non-digital конструкций или показа рекламных видеороликов в digital формате на динамичных конструкциях аэропорта. Договор на оказание рекламных услуг заключается с любым заинтересованным лицом.

Прочие объектами недвижимости в терминалах делятся на два вида: коммерческие и некоммерческие. Коммерческие объекты недвижимости предназначены для сдачи в аренду. Некоммерческие объекты недвижимости подразделяются на технические (без персонала) и служебные, которые предназначены для размещения служб аэропорта, государственных органов, медицинского персонала и т.д.

ООО «Шереметьево Паркинг» — единый оператор парковочного пространства в Международном аэропорту Шереметьево. В аэропорту существует два терминальных парковочных комплекса – Северных и Южный. Они включают в себя многоуровневые паркинги и плоскостные межтерминальные парковки. Здания паркингов являются собственностью АО «МАШ», но переданы в аренду Шереметьево Паркинг, который самостоятельно управляет бизнес-процессами на арендованных земельных участках. Плоскостные межтерминальные парковки расположены на земельных участках на основании договора субаренды между АО «МАШ» и ООО «Шереметьево Паркинг»

Аэропорт «Шереметьево» является базовым аэропортом ПАО «Аэрофлот — российские авиалинии». На территории аэропорта имеется комплекс зданий и сооружений, принадлежащих авиакомпании на праве собственности. Между АО «МАШ» и ПАО «Аэрофлот» имеются договоры субаренды земельных участков, расположенных под объектами недвижимости ПАО «Аэрофлот» и договоры аренды площадей, необходимых для производственной деятельности ПАО «Аэрофлот».

На землях АО «МАШ» расположено три оператора топливозаправочных комплекса, ООО «Газпромнефть-Аэро Шереметьево», ООО «АЭРО Шереметьево» и ЗАО «Топливозаправочный комплекс Шереметьево» (ТЗК Шереметьево). Эти комплексы имеют в собственности объекты недвижимости: топливопроводы, централизованные системы заправки, административные здания и т.д. Земельные участки, на которых находятся объекты недвижимости, находятся у топливозаправочных комплексов на основании договора субаренды. Управление бизнес-процессами топливозаправочные комплексы проводят самостоятельно. С октября 2013 г. ЗАО «ТЗК Шереметьево» работает в периметре ОАО «НК «Роснефть». ОАО «НК «Роснефть» занимается организацией, обеспечением и осуществлением эксплуатации, технического обслуживания и ремонта средств приема, очистки, слива, перекачки по трубопроводам, хранения, метрологического обеспечения и контроля качества, выдачи на заправку и заправка горюче-смазочных материалов (ГСМ).

Взлётно-посадочные полосы, рулежные дорожки, водозаборные, очистные сооружение, канализационно-насосные станции, контрольно-диспетчерский пункт находятся в федеральной собственности. Данные строения и сооружения переданы по концессионному соглашению Росимуществом АО «МАШ» в оперативное управление.

Таким образом, на сегодняшний день в АО «МАШ» управление объектами недвижимости, включая земельные участки, осуществляется не только непосредственно АО «МАШ», но и специально созданными дочерними зависимыми обществами (ДЗО). Этим ДЗО доверено право самостоятельного управления объектами недвижимости, включая земельные участки, переданными от АО «МАШ». Управляющие ДЗО разделены между собой по направлениям коммерческой деятельности аэропорта.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. — 29.10.2001. — № 44. — ст. 4147.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. — 05.06.2006. — № 23. — ст. 2381.
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. учебник «Управление недвижимостью», 1 том. Москва, 2018. – 404 с.
4. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Клюшин П.В., Емельянова Т.А., Камов Л.П., Иванова Н.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М., Савинова С.В., Лепехин П.П. Технологии управления недвижимостью: учебно-методическое пособие для бакалавров. – М.: ГУЗ, 2021. – 154 с.

5. Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А., Клюшин П.В., Емельянова Т.А., Камов Л.П., Иванова Н.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами: учебник, М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.

6. Список дочерних зависимых обществ АО «МАШ» [Электронный ресурс] https://www.svo.aero/ru/about/subsidiary (Дата обращения: 07.04.2021)

7. ООО «Шереметьево ВИП» [Электронный ресурс] https://www.vipint.ru/ (Дата обращения: 07.04.2021)

8. АО «Империал Дьюти Фри» [Электронный ресурс] http://www.svo-dutyfree.ru/ru (Дата обращения: 07.04.2021)

9. ООО «Шереметьево Реклама» [Электронный ресурс] https://adv.svo.aero/ (Дата обращения: 07.04.2021)

Развитие строительства недвижимости на территории жилого комплекса «Славянка» в Ленинградской области

Development of real estate construction on the territory of the residential complex «Slavyanka» in the Leningrad region

УДК 332.83

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10046

Киселев Василий Сергеевич,

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

Клюшин Павел Владимирович,

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

Kiselev V.S.,

Vasiliykiselev89144898767@mail.ru

Klyushin P.V.,

klyushinpv@gmail.com

Аннотация. В статье рассматривается ситуация на рынке недвижимости после введения в эксплуатацию жилого комплекса «Славянка». Влияние данного жилого комплекса на ближайшие дворцово-парковые ансамбли Пушкина и Павловска и рациональное использование данных земель.

Summary. The article examines the situation in the real estate market after the commissioning of the residential complex «Slavyanka». The impact of this residential complex on the nearby palace and park ensembles of Pushkin and Pavlovsk and the rational use of these lands.

Ключевые слова: недвижимость, жилой комплекс, строительство, экономическое обоснование, охранные зоны, территория, благоустройство.

Keywords: real estate, residential complex, construction, economic justification, security zones, territory, landscaping.

Славянка находится в развивающейся части Санкт—Петербурга и все жители микрорайона получают регистрацию в г. Санкт—Петербург.

Своей территорией район примыкает к г. Пушкин, который считается привилегированным местом для жизни. Исторически сложилось так, что на протяжении последних 15–20 лет Санкт—Петербург развивался на север. Сегодня пришло время южных направлений. Строятся новые коммуникации, электростанции, дороги.

В южной части города расположено большое количество охранных зон, благодаря чему Славянка — один из самых зеленых районов Петербурга. Особую выразительность району Славянка придает близость дворцово-парковых ансамблей Пушкина и Павловска.

Основные проблемы при строительстве недвижимости на территории жилого комплекса «Славянка» в Ленинградской области выражено в большом количестве промышленных предприятий и окружение автомагистральными дорогами, отрицательно сказывается на экологической обстановке. Не территории нет зеленых парков, скверов и водоемов. Слабая инфраструктурная система. Строительство социальных и торговых объектов движется более низкими темпами в сравнении с жилищным строительством. Активно застраиваются, строительные работы не закончатся в ближайшее лет пять, минимум. Значительная доля квартиры выкупается для последующей сдачи в аренду. Также ведется строительство социального жилья, что откладывает отпечаток на социальную и криминальную обстановку. Основной континент квартиросъемщиков – мигранты из Средней Азии.

Стоит отметить, что развитие поселка возлагалось на застройщика «Дальпитерстрой». Застройщик получил огромные земельные участки, которые должен был застроить жильем и социальной инфраструктурой. Также «ДПС» должен был заняться развитием дорожной инфраструктуры и озеленением. Возлагаемые на компанию надежды не оправдались. Из обещанного были реализованы только дома, некачественно и с большими задержками, и пара образовательных учреждений. Острый дефицит детских садов, школ и других объектов инфраструктуры. Некоторые новостройки обеспечены собственными объектами, но их не хватает.

Славянка стала первым микрорайоном на юге города, построенным буквально с нуля и по плану. Сейчас его формирование завершается.

За последние годы в микрорайоне Славянка было построено около полутора миллионов квадратных метров жилья. Изначально это был проект комплексного освоения компании «Балтрос». «Основной объем жилья был построен для Министерства обороны, а некоторая часть жилья поступила в открытую продажу», — объясняет руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. Также застройка микрорайона формировалась и другими застройщиками.

Пушкинский район сегодня — один из наиболее активно застраиваемых в городе. Так, в июне 2018 года он занял второе место среди районов Петербурга по объемам ввода жилья — здесь было сдано в эксплуатацию 8,8 тыс. м2, или 31 дом.

Продолжается и застройка Славянки в соответствии с планом развития микрорайона. В июле компания «ПСК» вывела в продажу ЖК «Славянка» на пересечении Московского и Колпинского шоссе, который строится на участке площадью около 3 га. Комплекс комфорткласса представляет собой два девятиэтажных здания. В одном из них будет 453 квартиры, в другом — 579. Также, согласно проекту, в одном из домов предусмотрены и коммерческие помещения свободного назначения площадью от 60 до 150 м2. Здесь могут появиться и магазины, и организации сферы услуг, и частные детские сады.

При этом квартиры в ЖК «Славянка» будут продаваться по классической схеме долевого участия, несмотря на изменения в федеральном законодательстве, вступившие в силу с 1 июля 2018 года. «Разрешение на строительство было получено до вступления поправок в силу, что означает привычную схему финансирования на всем протяжении стройки вплоть до 2019 года»

Из основных минусов для жителей без автомобилей можно отметить удаленность от метро. Однако за годы развития территории здесь организовано достаточное количество марщрутов общественного транспорта, как ближайший Пушкин, так и в Петербурге. После открытия развязки на Московском шоссе стало проще добираться тем, кто за рулем.

Эксперты в целом считают успешным для Петербурга опыт по созданию такого микрорайона с нуля. Как отмечает партнер Rusland SP Сергей Федоров, когда лет восемь назад в Славянке реализовывались первые проекты компании «Балтрос», то многие были настроены скептически — потому что в малоэтажке затраты на инженерную подготовку участка в отношении к продаваемой площади очень велики. Скепсис вызывало и отсутствие транспортной инфраструктуры, необходимость создания с нуля улично–дорожной сети. Но опыт оказался достаточно успешным. И, по словам Сергея Федорова, при условии адекватной цены и соблюдения сроков строительства можно прогнозировать успешные продажи в новом проекте.

«В целом южное направление в смысле жилищного строительства становится более перспективным — и благодаря развитию транспортной инфраструктуры, и благодаря крупным проектам комплексного освоения территории», — отмечает Сергей Федоров. Сейчас большинство девелоперов либо уже реализуют проекты на юге — как в городской черте, так и в пригородной зоне Ленобласти, либо заявляют о своем интересе к направлению и ищут подходящие земельные участки. Между тем в Славянке уже есть

инфраструктура. «Безусловно, одним из главных плюсов для жителей микрорайона является городская прописка в пригороде Петербурга, — отмечает коммерческий директор «ЮРИНФО НЕДВИЖИМОСТЬ» Михаил Марченко, — а транспортная доступность, парки и зоны отдыха, отличные детские площадки, достаточное количество парковочных мест, хорошая экологическая обстановка являются дополнительными плюсами для этого города в городе».

Новый жилой район построен рядом с городом Пушкин вдоль Колпинского шоссе. Территория **«Славянки»** — 220 гектаров, где возведено 1 млн. 400 тыс. кв. м. жилья для 45-50 тысяч человек. Здания построены по комбинированной технологии: несущие конструкции и перекрытия домов выполняются из железобетона, внешние стены — из многослойных панелей.

Жилой массив **«Славянка»** включает в себя 8 кварталов домов высотой от 4 до 9 этажей. Такая необычная для новостроек в Петербурге этажность объясняется желанием застройщика придать новому жилому району уютную и домашнюю атмосферу. Преследуя эти же цели, застройщик при проектировании жилого района прибегнул к принципу «закрытый двор», что предусматривает расположение зданий таким образом, чтобы образовать закрытую от посторонних территорию, формируя при этом своеобразный мини-квартал. Такая планировка пространства жилого массива призвана повысить безопасность и избавить жильцов от проезжающего через дворы автотранспорта. На домах установлены системы контроля доступа и видеонаблюдения. В подъездах домов выше четырех этажей устанавливают современные малошумные лифты «OTIS».

«Славянка» обладает хорошей квартирографией: от студий до четырехкомнатных квартир. Продуманные планировки обеспечивают жильцов максимумом полезной площади. Часть квартир сдается с чистовой отделкой. Из окон квартир открываются виды во дворы мини-кварталов, на Колпинское шоссе, либо на будущие парки в районе.

Экологическая обстановка в районе **«Славянки»** благоприятная. Земли, на которых строится новый жилой массив, раньше были сельхозугодиями, что позволяет говорить об экологической чистоте территории. Новый жилой массив расположен в непосредственной близости от дворцово-парковых ансамблей Царского Села и Павловска. Кроме того, в центре комплекса проектом предусмотрен парк, по площади в полтора раза больше Летнего сада. Дворовые территории облагорожены, планируется создание большого количества рекреационных и зелёных зон. На территории **«Славянки»** разместится ещё несколько парков и скверов, а по периметру района пройдут зеленые «буферные» зоны. Под посадку зелёных насаждений отведено около 40 гектаров площади.

Минусами в экологической обстановке нового жилого района можно назвать близость промышленной зоны, которая находится буквально через дорогу от первых сданных кварталов — Пушкинский машиностроительный завода, расположенный в километре от **«Славянки»**.

Проектом предусмотрено создание торговой и социальной инфраструктуры. На первых этажах жилых домов работают помещения для баров и ресторанов, салонов красоты и СПА, фитнес-центра. В **«Славянке»** открыто две школы, построено семь детских сада. В VIII квартале района Славянка, который был сдан в эксплуатацию в декабре 2011 года, построено и оснащено оборудованием поликлиническое отделение на 280 посещений в день. На территории района в 2013 году открыт ТК «Детскосельский». На территории ЖК оборудовано 15000 парковочных мест. Застройщик обещает, что по одному месту хватит на каждую семью, проживающую здесь.

Инженерная инфраструктура **«Славянки»**— это более 25 км. сетей водоснабжения, канализации и газопровода. Для обеспечения нового района электричеством построена и сдана в эксплуатацию крупная частная электрическая подстанция **«Славянка»** мощностью 220 кВт. Горячее водоснабжение и теплоснабжение обеспечивается автономными газовыми котлами.

В настоящее время наиболее оптимальной и приоритетной формой развития местных территорий основывается на основе повышения финансовой привлекательности их территории для частных инвесторов в рамках частно-государственного (муниципального) партнерства, при условии сохранения природного биоразнообразия и ландшафтного разнообразия территории. Частично решаются проблемы дефицита их финансирования, увеличиваются доходы бизнес-структур, местных жителей, а также следует ожидать увеличения доходов бюджета муниципального образования за счет дополнительных налоговых отчислении. На мой взгляд развитие строительства недвижимости на территории жилого комплекса «Славянка» в Ленинградской области — это правильное территориальное планирование, способствующее улучшению не только бюджетного состояния муниципального образования, но и улучшение

Список литературы

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

2. Вопросы совершенствования организации управления земельными ресурсами в Российской Федерации. — Иванова Н.А. — Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2009. № 7 (55). С. 28-31.

3. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

4. 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.

5. Землеустроительное проектирование [Текст]: учеб. пособие по подготовке квалификационных работ для студентов вузов. Ч.I / под ред. С.Н. Волкова, отв. за выпуск В.В. Пименов; Гос. ун-т по землеустройству; каф. землеустройства. — М. : [б. и.], 2013. — 165 с

6. Земля и право [Текст]: сборник нормативных актов./ под ред. В.Х. Улюкаева.- М.: Былина, 2006.—512 с.

7. Волков, С. Н. Основные положения концепции современного землеустройства [Текст] / С. Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – №4. –100 с.

8. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство [Текст]: учебно-методическое пособие / В.П. Троицкий, Ю.В. Кожевников, В.В. Пименов и др.: под ред. В.П. Троицкого. — М.: Государственный университет по землеустройству. (Москва), 2011. — 129 с.

9. «Фонтанка. ру» — петербургская интернет-газета [Электронный ресурс]. – Режим доступа https://www.fontanka.ru/

10. ЖК «Славянка» в Пушкинском районе [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://slavyanka.house

Современные проблемы особо охраняемых природных территорий Тульской области

Modern problems of specially protected natural territories of the Tula region

УДК 332.3

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10047

Киселев Василий Сергеевич,

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

Клюшин Павел Владимирович,

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

Kiselev V.S.,

Vasiliykiselev89144898767@mail.ru

Klyushin P.V.,

klyushinpv@gmail.com

Аннотация. В статье рассматриваются современные проблемы особо охраняемых природных территорий Тульской области. Проблемы и их влияние на использование территорий, а также пути решения рационального использования данных земель.

Summary. The article deals with the current problems of specially protected natural territories of the Tula region. Problems and their impact on the use of territories, as well as ways to solve the rational use of these lands.

Keywords: real estate, residential complex, construction, economic justification, security zones, territory, landscaping

Ключевые слова: недвижимость, жилой комплекс, строительство, экономическое обоснование, охранные зоны, территория, благоустройство.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) — участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями

органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния. Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации осуществляет государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения.

В настоящее время в Тульской области насчитывается 58 ООПТ, общей площадью 8713га, среди которых большинство (57) занимают различные по профилю (комплексные, ботанические, геологические) памятники природы — уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы и объекты естественного и искусственного происхождения.

В настоящее время существует большое количество проблем. Основной из них является сегодняшнее состояние рекреационных территорий, прежде всего ООПТ. К сожалению, на территории Тульской области наблюдается заметное ухудшение состояния многих памятников природы. Причиной тому служат загрязнение атмосферы, захламление территории бытовыми отходами, чрезмерное вытаптывание, большое количество сухостоя, отсутствие заграждений, самовольная вырубка деревьев, несанкционированное строительство. В связи с этим требуется принятие надлежащих мер по сохранению и улучшению состояния ООПТ: прежде всего усовершенствование законодательной базы в отношении охраны ООПТ и несанкционированных действий на их территории, регулярное проведение очистки территории, своевременная уборка сухостоя и проведение необходимых ремонтных работ, улучшение инфраструктурной базы.

Для того, чтобы поддерживать состояние уже имеющиеся и вновь создающихся ООПТ, важно также создать справочно-информационную систему, содержащую информацию обо всех рекреационных зонах в области, о культурных и природных памятниках, о проводимых экотурах; разработать комплекс различных экскурсионных программ, знакомящих туляков и гостей города с особенностями природы и истории родного края. Данный комплекс мероприятий, на мой взгляд, будет способствовать благоприятному развитию экологического туризма в Тульской области.

В настоящее время в Тульской области остро встает ряд проблем, от решения которых зависит экологическая безопасность природной среды. Одной из них является создание и развитие сети особо охраняемых природных комплексов, предлагающей сохранение естественных природных экосистем, которые являются главным условием формирования

здоровой среды обитания человека. Площадь особо охраняемых природных территорий (ООПТ) в России составляет около 12 % от общей площади страны, в том числе территории федерального, регионального и местного (муниципального) значения. В структуре отечественных ООПТ основную часть составляют ООПТ регионального значения, на долю которых приходится около 85 % от общего числа ООПТ и около 60 % от суммарной площади. Для ООПТ местного (муниципального) значения эти показатели составляют 13 и 14 %, соответственно. В последние годы, учитывая высокие экологические характеристики ООПТ, они пользуются повышенным спросом на рынке земельных ресурсов, при этом проявляется тенденция к застройке природоохранных территорий различными объектами, часто не имеющими непосредственного отношения к выполняемыми функциями по сохранению природных экосистем.

Действенным рычагом сбережения природного наследия является создание особо охраняемых природных территорий (ООПТ) местного (муниципального) значения, деятельность которых направлена, прежде всего, на сохранение уцелевших естественных уникальных для муниципального образования территориальных экосистем, которые важны не только с экологической стороны, но и представляют особую ценность особо охраняемой природной территории, таких как: запрещение всякой деятельности, влекущей за собою нарушение их сохранности, предоставления земель для ведения хозяйственной деятельности граждан и их некоммерческих объединений, строительства автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередач и других коммуникаций, строительства промышленных, хозяйственных и иных объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий, за исключением регламентных работ на существующих объектах, движения и стоянки механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, неорганизованной рекреационной деятельности, устройство стоянок автотранспорта, размещения отходов производства и потребления, а так же иных видов деятельности, которые могут повлечь за собой нарушение режима особо охраняемой территории.

Развитию современной системы управления особо охраняемыми природными территориями препятствуют следующие проблемы:

Отсутствие эффективного управления системой ООПТ как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровнях власти, а также координации деятельности между этими уровнями. Отсутствие четкого разграничения сфер ответственности за развитие и управление ООПТ между ведомствами и структурами разных уровней,

отсутствие межведомственного и межсекторного взаимодействия в этой области, острый дефицит имеющихся ресурсов, в первую очередь, финансовых, реальным потребностям ООПТ, особенно муниципальных, несовершенная правовая и нормативная базы управления системой ООПТ и отдельными территориями, наличие пробелов и противоречий в действующем законодательстве, практически отсутствует анализ положительного опыта адаптации ООПТ к изменяющимся социально-экономическим условиям. Отсутствие четких критериев, в том числе экономических, выбора вариантов дальнейшего развития систем ООПТ муниципального уровня, в том числе создания новых охраняемых территории.

От решения указанных проблем зависит эффективность развития, функционирования и управления системой ООПТ регионов, муниципальных образовании. На практике основные проблемы в сфере муниципального управления местными ООПТ возникают при определении направлении дальнейшего развития и режимов природопользования таких территории, которые должны осуществляться на основе сведения о географических и социально-экономических особенностях территории, результатах экономической оценки природных ресурсов и экосистемных услуг, предоставляемых охраняемыми природными территориями.

Для решения данных проблем необходимо сохранение существующих видов и тенденции использования природных ресурсов и экосистемных услуг. Введение запретов и дополнительных ограничении на хозяйственную деятельность не предусматривается. Введение дополнительных запретов или ограничении на различные виды хозяйственной деятельности, на все виды природопользования, включая лесопользование, заготовку сена, лекарственных растении, грибов, ягод, прочего растительного сырья, установку палаточных лагерей, все виды охоты, рыбной ловли, движение транспорта и плавательных средств и т.д., только с разрешения дирекции ООПТ. Ограничения на посещение территории с целью отдыха и лечения (например, только по специальным разрешениям, выдаваемым дирекцией ООПТ или на платной основе). Минимизация нагрузки на природные экосистемы на основе развития эколого совместимых видов хозяйственной деятельности, в основном рекреационно-туристического потенциала местных ООПТ. В области природопользования создаются условия для сохранения природных ресурсов и комплексов, снизятся угрозы истощения (количественного и качественного) запасов таких природных ресурсов, как охотничьи ресурсы, рыбные ресурсы, не древесные ресурсы леса, рекреационные ресурсы.

В настоящее время наиболее оптимальной и приоритетной формой развития местных ООПТ на основе повышения финансовой привлекательности их территории для частных инвесторов в рамках частно-государственного (муниципального) партнерства, при условии сохранения природного биоразнообразия и ландшафтного разнообразия территории, является, развитие экологического туризма при ограничении традиционных (массовых) видов туризма в ее пределах, что позволит достичь оптимального сочетания и взаимосвязи рекреационной возможности и природоохранной функции ООПТ.

Таким образом частично решатся проблемы дефицита их финансирования, увеличиваются доходы бизнес-структур, местных жителей, а также следует ожидать увеличения доходов бюджета муниципального образования за счет дополнительных налоговых отчислении. Для развития местных ООПТ является, на мой взгляд, наиболее оптимальным, поскольку не только способствует сохранению природных ресурсов и комплексов, но и не приводит к ухудшению социально-экономической ситуации в муниципальных образованиях.

Список литературы

1. Федеральный закон от 14.03.199 г.5 No 33-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Об особо охраняемых природных территориях» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 22.02.2017).

2. Постановление Правительства РФ от 29.05.2008 № 404 (ред. от 28.01.2011) «О Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации».

3. Галиновская Е. Под особой охраной / Е. Галиновская — ЭЖ-Юрист. № 41.2004. -340 с.

4. Милькина, И. В. Практические аспекты стимулирования предпринимательской деятельности в инновационной сфере муниципальных организаций / И. В. Милькина // Муниципальная академия. – 2016. – No 1. – С. 87–93.

5. Незамайкин, В. Н. Комплексное управление природными ресурсами территории: монография / В. Н. Незамайкин. – М. : ЭКЗАМЕН, 2006. – 191 с.

6. Организационно- экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель. — Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А. и др. — Москва, 2020.

7. Распоряжение Правительства РФ от 22 декабря 2011 г. No 2322-р «О концепции развития системы особо охраняемых природных территории федерального значения на период до 2020года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Справочная правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения : 24.02.2017).

8. Яковлева, И. А. Актуальные вопросы развития системы особо охраняемых природных территории [Электронный ресурс] / И. А. Яковлева // Научный журнал «Фундаментальные исследования». –2015. – No 12(2). – С. 438–443. – Режим доступа: https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=39435 (дата обращения : 12.02.2017).

Производственно-экологический контроль отработанных вод на Балаковской АЭС

Industrial and environmental control of waste water at the Balakovo NPP

УДК 631.2:626.8

Конакова Мария Андреевна,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Иванова Н.А.***

Konakova M.A.,

mari.konakova@mail.ru

Аннотация. Саратовская область крупный промышленный регион, в котором находится один из опасных объектов – Балаковская АЭС. Эксплуатация любого типа электростанций сопровождается образованием значительного количества сточных вод, загрязненных нефтепродуктами, мазутом и маслами. Удаление нефтепродуктов становится важной задачей, обеспечивающей нормальную работу водно-химических технологий [1]. В данной статье рассмотрена современная установка для очистки нефтесодержащих и замазученных стоков, которая называется «Кристалл».

Summary. The Saratov region is a large industrial region, which is home to one of the most dangerous facilities – the Balakovo nuclear Power plant. The operation of any type of power plant is accompanied by the formation of a significant amount of wastewater contaminated with petroleum products, fuel oil and oils. The removal of petroleum products becomes an important task that ensures the normal operation of water-chemical technologies [1]. This article describes a modern installation for the treatment of oily and smeared wastewater, which is called «Crystal».

Ключевые слова: экология, промышленность, Балаково, АЭС.

Key words: ecology, industry, Balakovo, NPP.

Описание технологической схемы установки. Установка «Кристалл» служит с целью повторного использования очищенной воды в технологическом цикле АС.

Технологическая схема установки «Кристалл» включает: сооружения первичной очистки; блок физико-химической очистки; блок фильтрационной очистки. В результате

работы установки для очистки нефтесодержащих и замазученных стоков образуются отходы, которые представлены в таблице 1.

Таблица 1

Объемы отходов производства за год

Наименование отхода	Класс опасности	Объем образования отходов за год
Обезвоженный осадок (шлам) флотационной очистки нефтесодержащих сточных вод.	4	5000 кг
Фильтрующая загрузка из песка и пенополиуретана, загрязненная нефтепродуктами.	4	600 кг
Уголь активированный отработанный, загрязненный нефтепродуктами	4	3500 кг

$$Э = \frac{C_н - C_к}{C_н} \cdot 100$$

$$Э = \frac{259{,}7 - 27}{259{,}7} \cdot 100 = 89{,}6\%$$

$$Э = \frac{C_н - C_к}{C_н} \cdot 100$$

$$Э = \frac{275{,}3 - 15}{245{,}3} \cdot 100 = 94{,}6\%$$

Таблица 2

Необходимое количество реагентов

Наименование химического реагента	Объемы, кг	Стоимость, руб.
Коагулянт Аква-Аурат	12000	303192
Флокулянт Праестол 2530	400	153500
Флокулянт Праестол 650	100	20000
Уголь активированный	3500	373975
Полимерная крошка	600	228000
Итого:		1078667

На АЭС значительно шире, чем на энергетических предприятиях других типов, номенклатура и объем некоторых материальных ресурсов: изделий радиоэлектроники, специальных кабелей, материалов из нержавеющих сталей, материалов, защитных изделий и спецодежды для обеспечения радиационной безопасности [4].

Атомная энергетика предъявляет высокие требования к уровню подготовки персонала, особенно ведущему основные технологические процессы по управлению энергоблоком, осуществляющему ремонтные и пусконаладочные работы. Учебно-тренировочный центр является основным структурным подразделением филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом». Главная задача учебно-тренировочного центра Балаковской АЭС — формирование, сохранение и совершенствование знаний, навыков и умений персонала для безопасной и надежной эксплуатации атомной станции [4].

Промышленное производство использует воду в процессе мойки сырья, или оборудования, а также в технологических процессах получения готовой продукции. Промышленные сточные воды в конечном итоге весьма специфичны и часто образуют сложные многокомпонентные смеси, с трудом поддающиеся удалению и зачастую мешающие друг другу при их удалении из стоков. А это — животные и растительные жиры и масла, волокна мякотной ткани, кровь, сиропы, рассолы, красители, усилители вкуса, консерванты и многое другое. Очистка промышленных сточных вод до норм осуществляется за счет подбора оптимальной технологии очистки, выбора высокоэффективного инженерного экологического оборудования, фильтрующих элементов и химических реагентов на основании результатов качественного анализа образующихся на предприятии стоков.

Природоохранные требования к выбрасываемым сточным водам с каждым годом ужесточаются по инициативе правительства страны. Однако многие предприятия нашего города продолжают игнорировать подобные ограничения: проводят некачественную очистку воды, либо не делают этого в принципе. В процессе эксплуатации любого промышленного предприятия образуются сточные воды, которые требуют специальной очистки перед сбросом в канализационные системы. Сточные воды любого промышленного предприятия содержат специфические загрязнения, которые должны удаляться (нейтрализоваться) до смешения со стоками другого производства или населенного пункта. Многочисленный опыт передовых стран свидетельствует о возможности реализации бессточных систем путем повторного использования очищенных сточных вод. Повторное использование очищенных сточных вод в системе промышленного водоснабжения в полной мере зависит от конкретных местных условий,

применяемых технологий и определяется главным образом его возможностью и целесообразностью. Балаковская АЭС располагает заводскими очистными сооружениями, которая имеет установки для механической, физико-химической и биологической очистки. Однако в большинстве других крупных предприятиях нашего города, такие системы существенно устарели. В такой ситуации в водоемы попадает воды с высоким содержанием фосфора, азота, бактерий и другой органики, что приводит к ухудшению экологии отдельно взятого региона.

На АЭС внедрение систем оборотного водоснабжения позволяет снизить количество сбрасываемых сточных вод и уменьшить потребности в свежей воде, что дает большой экономический и экологический эффект. Данная система предприятия исключает попадание промышленных сточных вод в водные объекты или системы канализации.

Список литературы

1. Очистка от нефтепродуктов [Электронный ресурс]. URL: https://www.vo-da.ru/articles/ochistka-nefteproduktov-elektrostantsiy/razlichnyie-metodyi-ochistki (дата обращения: 12.04.2021).

2. Агростройсервис [Электронный ресурс]. URL: https://acs-nnov.ru/ochistniye-sooruzheniya.html (дата обращения: 12.04.2021).

3. Экономика и планирование на АЭС [Электронный ресурс]. URL: https://leg.co.ua/arhiv/generaciya/ekonomika-organizaciya-i-planirovanie-na-aes-20.html (дата обращения: 12.04.2021).

4. РосЭнергоАтом [Электронный ресурс]. URL: http://mntk.rosenergoatom.ru/mediafiles/u/files/2014/Sections/5.1/7_Novye_podxody_Serednev_BalAES.pdf (дата обращения: 12.04.2021).

5. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников выбросов. Разяпов А.З., Воронич С.С., Емельянова Т.А., Камов Л.П., Клюшин П.В., Ломакин Г.В., Мурашева А.А., Назаров К.С., Пахомов Д.Е., Савинова С.В., Столяров В.М., Хлыстун В.Н., Шаповалов Д.А., Магомедова А.А., Мусаев М.Р., Мусаева З.М. — Москва-Махачкала, 2017. Том 1

6. Геоэкологический мониторинг. — Хлыстун В.Н., Шаповалов Д.А., Вершинин В.В., Цыпкин Ю.А., Широкова В.А. и др. Учебник/ Москва, 2020.

Проблемы перевода апартаментов в жилой фонд недвижимости

Problems of transferring apartments to the housing stock of real estate

УДК 332.87

Краев Илья Антонович,

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

Руководитель д.э.н., профессор ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Емельянова Т.А.***

Kraev I.A.,

smerch00001@mail.ru

Аннотация. Апартаменты – это нежилая коммерческая недвижимость, которая наружно ничем не отличается от квартиры, однако имеются принципиальные отличия. В статье рассмотрены преимущества и недостатки апартаментов по отношению к жилой недвижимости, условия, этапы, а также документы, необходимые для перевода апартаментов в жилой фонд.

Summary. Apartments are uninhabited commercial real estate, which outwardly does not differ from an apartment, but there are fundamental differences. The article discusses the advantages and disadvantages of apartments in relation to residential real estate, conditions, stages, as well as the documents required to transfer apartments to housing.

Ключевые слова: жилой фонд, апартаменты, строительство, документы, квартира.

Key words: housing stock, apartments, construction, documents, flat.

При покупке апартаментов существует небольшая выгода, людей очень сильно привлекает цена, которая в сравнении со стоимостью квартир может быть значительно ниже, в среднем на 15-20% дешевле. Располагаться апартаменты могут в благоустроенных районах с хорошей инфраструктурой, также в центре города. Поэтому сдавать такое жильё в аренду очень выгодно –так как апартаменты во многом идентичны с квартирой и даже аналогичны, но не полностью. Цена аренды апартаментов не уступает цене за квартиру. И как ни странно, большая численность людей в наше время имеют желание приобретать именно такую недвижимость.

Третья часть новостроек, строящихся в Столице, приходится на апартаменты. Появляется вопрос: в случае если апартаменты отличаются от обычной квартиры, если

застройщики готовы идти на это понижение стоимости? Как бы то ни было, уже после покупки выясняется, что апартаменты, собственно, являются нежилой недвижимостью и перевести их в жилой статус невозможно или, действительно, очень сложно. Рассмотрим данную проблему подробнее.

Апартаменты – это нежилая коммерческая недвижимость, которая наружно ничем не отличаются от квартиры. В ней есть все нужное для проживания людей: вода, электроэнергия, санузел, пространство для кухни. Впрочем, по причине особенного статуса в таком помещении невозможно оформить постоянную регистрацию, но возможно оформить временную регистрацию. По итогу мы имеем что-то среднее меж гостиничным номером, кабинетом и квартирой. Иногда застройщик для привлечения внимания к собственному объекту дает обещание его покупателям в последствии оказать помощь в переводе апартаментов в жилье. Это не идет вразрез законодательству Российской Федерации, но в конечном счете процедура фактически очень сложная и редко осуществимая.

В случае если говорить о превосходстве перевода апартаментов в жилое помещение, то можно отметить следующие: как я уже упоминал, это стоимость — апартаменты на 15-20% дешевле чем квартира, что делает их крайне рентабельным вложением в жильё; инфраструктура — в зданиях апартаментов чаще всего располагают много социальных объектов — аптек, магазинов, спорткомплексов и т.д.; расположение — апартаменты большую часть располагаются в районах с комфортной транспортной развязкой; впрочем стоимость коммунальных услуг здесь дороже, а оформить прописку невозможно. В следствие этого имеет возможность появиться надобность перевести апартаменты в другой статус. Апартаменты облагаются налогом от 0,5% до 2%, а квартира — от 0,1% до 0,5% от кадастровой стоимости. Еще существует налоговый вычет, который можно получить только за квартиру, но не за апартаменты.

Вопрос о переводе таких домов в жилой фонд волнует людей и многократно обсуждался на федеральном уровне, впрочем, до этих пор не было дано каких-либо конкретных ответов. Юридически сделать это вполне допустимо, но нужно будет одолеть кое-какие затруднения. Для этого переводимая площадь должна отвечать всем требованиям, применяемым к жилым помещениям. В частности, земельный участок, где расположено строение, должен быть предназначен для жилищного строительства. Впрочем, проведение сего процесса временами невозможно. К примеру, в случае если в здании отсутствуют нужные коммуникации, или же по причине его планировки.

Немало людей, покупая апартаменты, надеяться в последствии переоформить их в жилое помещение. Но на данном пути имеют шансы появиться трудности. Так, например, жилым не может быть признано помещение, которое напрямую освещается солнцем менее двух часов в день. Соответственно, апартаменты с окнами в «колодец» жилыми не признают. Безусловно, помещение надлежит быть в обычном, применимом для проживания качестве и отвечать всем техническим нормам. Стоит также заметить, что расположение здания в зоне, оптимальной для проживания, факт развитой инфраструктуры, придомовую территорию. К зданию должен иметься свободный проезд автомобилей экстренных служб. Важно также, чтобы апартаменты не были в залоге.

В Департамент городского имущества города Москвы нужно предоставить следующие документы: выписку из ЕГРН о праве собственности на помещение, заявление собственника с просьбой о переводе, кадастровый и технический паспорта на апартаменты, поэтажный план многоквартирного дома, письменное согласие соседей (собственников соседних помещений).

Так как в большинстве случаев подача документов осуществляется через МФЦ, то часть из них, будь это выписка из ЕГРН, специалисты центра получают самостоятельно по электронным каналам связи. Но в каждом конкретном случае могут потребоваться и некоторые иные документы.

Весь перевод состоит из нескольких этапов:

1. Экспертиза, позволяющая оценить возможность смены статуса помещения. Заявление об изменении принадлежности помещения к нежилому фонду рассматривается в течение 45 календарных дней. Лицу, подающему такое заявление, предоставляется официальный ответ о том, возможен или нет перевод помещения в разряд жилых.
2. Разработка предпроектной и проектной документации на перевод.
3. Согласование проекта в соответствующих инстанциях.
4. Получение разрешения.
5. Изменение данных в базе проектно-инвентаризационное бюро.
6. Получение свидетельства об изменении статуса объекта.

Как видите, процедура достаточно сложна и требует времени.

Такого рода изменения в наше время многие застройщики вносят сами, бывает даже еще до того, как вводят здание в эксплуатацию. Однако они эти процедуры выполняют единовременно в отношении целых корпусов, а не каждых апартаментов отдельно. Цена всего юридического сопровождения процедуры перевода в среднем составляет около 350

тысяч рублей. Юридические компании всецело принимают на себя все заботы и хлопоты и выдают покупателю готовый итог.

Подводя итог, могу сказать, что процесс достаточно долговременный и дорогостоящий, однако в случае успеха расходы на неё быстро окупятся экономией на платежах за квартиру и возможностью зарегистрировать себя и членов семьи. Порой бывают случаи, когда совершить такое действие невозможно из-за особенностей строения здания, где расположено жилище. Тогда самым наилучшим выходом будет их продажа. Не исключено, что в будущем правовой статус апартаментов изменится, и процедура их перевода в жилое помещение станет проще и доступнее.

Список литературы

1. Г.Ф. Ручкиной. Жилищное право [Текст]: учеб. пособ. / коллектив авторов— М.: ЮСТИЦИЯ, — 370 с. — 2016.
2. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы: сайт. – URL: https://stroi.mos.ru – Текст: электронный. (дата обращения: 15.10.2019).
3. Продажа и аренда недвижимости: сайт. – URL: https://www.domofond.ru – Текст: электронный. (дата обращения: 01.04.2020)
4. Разработка подходов по развитию жилищного строительства в городском округе Балашиха. — Иванова Н.А. — Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2020. № 2-2. С. 12.

Социальный аспект налога на недвижимость – единство социальной и налоговой политики

The social aspect of the real estate tax-the unity of social and tax policy

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10048

Михайлина Екатерина Игоревна,

аспирантка ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству

Mikhailina Ekaterina Igorevna,

ekaterina.95.95@mail.ru

Аннотация. В последнее время проблеме налогообложения недвижимости уделяется много внимания как в публикациях и в средствах массовой информации, так и в выступлениях чиновников и депутатов. Большое количество предпринимателей и граждан находятся в процедурах оспаривания имущественных налогов в специальных комиссиях и судах. Связано это прежде всего с качеством кадастровой оценки недвижимости и соответственно завышением имущественных налогов для бизнеса и населения. Сегодня уже сложилось мнение всех лиц, имеющих то или иное отношение системе кадастрового налогообложения по существенному совершенство этой системы.

Summary. Recently, the problem of real estate taxation has received a lot of attention both in publications and in the media, as well as in the speeches of officials and deputies. A large number of entrepreneurs and citizens are involved in the procedures of challenging property taxes in special commissions and courts. This is primarily due to the quality of the cadastral valuation of real estate and, accordingly, the overestimation of property taxes for businesses and the population. Today, there is already an opinion of all persons who have some relation to the cadastral taxation system on the essential perfection of this system

Ключевые слова: недвижимость, налогообложение, налоговая база, налоговый потенциал территории.

Keywords: real estate, taxation, tax base, tax potential of the territory.

Принцип справедливости налогообложения обеспечивает достойную жизнь и свободное развитие граждан, а налог на недвижимость отражает принцип социальной справедливости».

Российская Федерация стремится к введению налога на недвижимость начиная с 1994 года. Предполагается, что он будет обладать следующими параметрами:

- будет основан на рыночной стоимости недвижимости закрепленной на соответствующей территории;
- будет применяться для развития территории;
- будет местным налогом.

Данная идея явилась следствием другой, более глобальной идеи – формирования в России социального государства и гражданского общества.

В политико-юридической литературе существует множество дефиниций понятия «государство», что позволяет нам изучить и уяснить сущность государства.

В связи с этим становится вполне понятно стремление различных ученых вывести определение понятия государства через различную совокупность его признаков. «Сколько существовало государствоведов и философов, писал Гончаренко О. Г., столько существовало и определений государства». С этим высказыванием нельзя не согласиться.

Некоторые ученые называют государство институтом, осуществляемый общесоциальную власть, используя свое силовое превосходство.

Известный русский правовед и юрист Н. Коркунов понимает государство как общественный союз свободных людей с принудительно установленным мирным порядком посредством предоставления исключительного права принуждения только органам государства.

Однако Х.Дж. М. Классен, основоположник теории раннего государства, исключает признак принуждения в трактовке государства и определяет его как «централизованная социополитическая организация для регулирования социальных отношений в сложном стратифицированном обществе, разделенном, по крайней мере, на два основных страта, или образовавшихся социальных класса, — на управителей и управляемых, чьи отношения характеризуются политическим господством первых и данническими обязательствами вторых, легитимизированными общей идеологией, основной принцип которой составляет взаимный обмен услугами».

Представляется, что наиболее точное определение понятия государства указано Пастуховой Н.Б.: «политическая форма организации жизни общества, которая складывается как результат возникновения и деятельности публичной власти — особой управляющей системы, руководящей основными сферами общественной жизни и опирающейся в случае необходимости на силу принуждения».

Ученые отмечают, что термин «государство» не является синонимом к понятию «страна». Разграничивая эти термины, следует указать, что страна – это всего лишь территория, которую объединяет общее культурное и национальное устройство, в то время как государство — это прежде всего форма организации власти. Чтобы более точно определить сущность и назначение государства, обозначим его признаки.

Публичная власть следует определять как первый и основополагающий признак любого государства. Данный термин обладает дискуссионностью ввиду отсутствия законодательного закрепления. С.А. Авакьян, ученый-правовед, в своей работе «Публичная власть: конституционно-правовые аспекты» определяя толкование названному понятию, отмечает, что публичная власть начинается с народовластия, т.е принадлежности народу всей власти в обществе и государстве.

Публичная политическая власть в таких ее формах как государственная власть и власть муниципальная, имеет тенденцию стать властью не народа, а органов, хотя формально юридически и образованными народом. Его видение публичной власти представляется наиболее привлекательным, отражающим всю ее сущность.

Батычко В. Т. имеет схожую позицию относительно данной правовой категории. Так, ученый определяет публичную власть как политическую функцию по обеспечению нормальной жизнедеятельности общества, что объективируется посредством права в конструкции государственной и муниципальной власти.

В.Е. Чиркин в своих научных работах указывает на невозможность тождества понятий «публичная власть» и «государственная власть», выделяя последнюю как высшую форму публичной власти. выделяет государственную власть как важную форму публичной власти.

На основе изложенного можно сделать вывод, что публичная власть – фундамент жизнедеятельности общества и государства, требующая совершенствования каждой из ее форм, соединения задач в интересах народа России.

Территориальный аспект налога на недвижимость – налог на недвижимость и развитие территорий

Значительные споры о важности и первостепенности как признака государства всегда возникали также и относительно территориального деления или же территории. В современной науке не существует единого видения признаков государства. Однако зачастую территория включается в данный список. Несмотря на то, что является несомненным тот факт, что государство как политическое явление отличается от других

институтов политической системы именно своей территориальной организацией, тем не менее ученые имеют расхожие взгляды.

Так, С.А. Комаров определяет у государства наличие только двух признаков, в то время как территориальный аспект не учитывается, тк территория государства имеет место естественным образом.

Лексин В.Н., Швецов А.Н., формулируя состав признаков государства, видят территорию в качестве характеризующего элемента. По определению Г. Н. Андреевой, современное государство является институтом, который на основе юридико-политических критериев организует сосуществование людей на определенной территории. Важно, что не все ученые различают такие понятия как «территория» и «административно-территориальное деление», многие из них полагают, что данные термины означают один и тот же признак государства.

Известный государствовед М. Н. Марченко, сторонник современной трактовки марксистско-ленинской концепции, тем не менее разделяет данные понятия. Точка зрения Р.Л. Иванова более всего соответствует современной юридической науке. Государство так или иначе имеет свою территорию, поэтому она не может не являться существенным признаком. Государств, не имеющих своих территорий, не существует. На данный момент это не оспаривается, тем не менее в настоящее время можно встретить мнения о возможности существования государства без территории.

Так, известный русский дореволюционный юрист В.В. Ивановский характеризовал государства, не имеющие своей определенной территории как образования на низшей ступени исторической эволюции. Кроме того, отмечается, что государственная территория не может быть «совершенно отрешённой от человеческих субъектов», ибо в противоположном случае она представляет собой не территорию страны, а «только часть земной поверхности».

Р.Л. Иванов определяет значение территории как существенного признака государства через выполняемые ею функции.

Автор выделяет следующие направления: очерчивание границ государственного суверенитета, определение границ гарантированной государством безопасности граждан, определение места постоянного пребывания субстрата конкретного государства, выполнение функции ресурсной базы страны.

Кроме того, исследователь полагает, что территория обеспечивает идентификацию государства и самоидентификацию образующего его народа, т.е территория позволяет

выделить страну из числа иных государств. Также это означает, что народ отождествляет себя с определенной государственной территорией.

Одним из важных элементов поддержания уровня жизнедеятельности государства служат такой политико-юридический признак, как налоги.

Налоговый кодекс РФ определяет налог как обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Абдулаев, М.И. отмечает важность такого существенного признака тем, что бюджеты современных государств формируются на 70 % из налоговых поступлений. С этим нельзя не согласиться, однако налоговая система в современном виде возникла не сразу, что дало повод многим исследователям правоведам сомневаться, можно ли причислять налоги к признакам государства, выражают ли налоги сущность государства. Их позиция выражается в том, что налоги рассматриваются как следствие появления государства, нечто второстепенное, сопровождающее его возникновение, ведь долгое время государственный бюджет пополнялся за счет военной добычи, а сбор налогов считался безнравственным.

Тем не менее нельзя сказать, что налоги не являются одним из важнейших признаков государства. Р.Л. Иванов связывает недостаточное внимание к данному признаку среди ученых тем, что существенные признаки государства наиболее полно проявляются тогда, когда оно становится достаточно развитым.

Поэтому недостаточно яркое, по сравнению с сегодняшним днём, проявление налогов как экономической основы государственной деятельности в прошлом не означает исключение налогообложения из числа признаков государства. Схожее мнение высказывается Ильиным И.А. Он отмечает, что налогообложение и его условия существенно влияют на все сферы жизнедеятельности общества, поэтому данный признак не может считаться второстепенным.

Налог на недвижимость должен обеспечить поступление стабильных доходов в бюджеты муниципальных образований.

Значение доли доходов от налога на имущество физических лиц в ряде муниципалитетов достаточно велико. Такие муниципалитеты встречаются в Калужской (45%), Московской (35%), Тверской (52%) областях, Хабаровском крае (47%), г. Санкт-Петербург (57%) и пр.

Инфраструктура и инвестиционная привлекательность

Целеполагание налога на недвижимость в контексте развития территорий можно сформулировать следующим образом – налог на недвижимость должен укрепить экономический фундамент территориального развития и привести к формированию крепкой финансовой основы органов местного самоуправления (рис. 5).

Рисунок 1 - Налог на недвижимость и развитие территорий

В настоящее время из-за невысокой налоговой самостоятельности субфедеральные и муниципальные органы власти, вместо того чтобы наращивать собственную доходную базу, конкурируют между собой за получение безвозмездных отчислений из федерального или регионального бюджета.

Так, в конце 2008 года в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 18.12.2008 №1885-р были выделены дотации на поддержку мер по обеспечению сбалансированности бюджетов субъектов Федерации.

Механизм расчёта не зависит, в частности, от объёма налоговых доходов, приходящихся на душу населения в регионе. Как отмечает Н.В. Зубаревич (Российский экономико-географ, специалист в области социально-экономического развития регионов, социальной и политической географии. Профессор кафедры экономической и социальной географии России географического факультета МГУ имени М. В. Ломоносова (с 2005).

Доктор географических наук, профессор. Директор региональной программы Независимого института социальной политики. Эксперт Программы развития ООН и Московского представительства Международной организации труда), «регионов с самым сильным кризисным спадом в этом списке почти нет. Пока система поддержки регионов остаётся нетранспарентной, они будут тратить все силы на лоббизм, выбивая деньги из федеральной казны».

Налоговая база и налоговый потенциал территории

В соответствии с Налоговым кодексом РФ налоговая база представляет собой стоимостную, физическую или иную характеристику объекта налогообложения.

Претворять в жизнь различные цели и вопросы помогает кроме того бюджет, что составляет еще один отличительный признак государства. В общей сложности бюджет отражает налоговый потенциал территории.

Н.Д. Вершило считает, что данное понятие является уникальной экономикоправовой категорией, являясь отражением как социально-экономических проблем государства, так и ее успехов и преобразований прежде всего в экономике. А.Г. Пауль определяет бюджет как объект права государственной и муниципальной собственности.

Аналогичную позицию высказывает А.А, Лежебокова, называя бюджетом централизованный денежный фонд, принадлежащий на праве собственности государственной или муниципальной казне. Н.Д. Вершило сравнивает его с зеркалом, отражением эффективности принятия управленческих решений и последующих за ними действий органов власти.

Бюджет, полагает Е.М. Примаков, напрямую показывает качество управления. В связи с чем ученый предлагает с целью улучшения бюджета сокращать неэффективные государственные расходы. Верной представляется точка зрения Ю.Б. Бабковой. Она доказывает, что бюджет представляет собой форму аккумулирования и перераспределения публичных финансов и выступает гарантом реализации законных прав и свобод. Именно с помощью бюджета, отмечает автор, воплощаются все значимые государственные задачи.

К примеру, решаются задачи социального характера: осуществление права на медицинскую помощь, бесплатное образование, право на получение социальных услуг. Таким образом, данный признак в какой-то мере можно отнести к второстепенным, но нельзя не признать, что все-таки сущность государства, его социальное назначение возможно воплотить в жизнь используя такую категорию как бюджет.

Немаловажную роль играет также и казна, что является еще одним атрибутом(признаком) государства. Именно с ней связаны такие явления, как налоги, внутренние и внешние займы, государственные кредиты, долги государства, то есть все то, что характеризует экономическую деятельность государства и обеспечивает его функционирование.

Теория марксизма утверждает в налогах экономическую сущность государства. Сбор налогов – важная составляющая государственной казны. Обращаясь к терминологии, следует процитировать определение из юридической энциклопедии М.Ю. Тихомирова: «казной называются средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными организациями».

Сущность казны тесно связана с функциями государства, что подчеркивает значимость данного признака государства, отмечает Л.А. Родионов. Организационно-управленческая функция, указывает ученый, выражена в обеспечении деятельности органов государственной власти, а гарантийная функция в обеспечении государственным казенным имуществом государственного долга.

В современных условиях экономики казна выступает основным рычагом управления всех сфер общественной жизни, полагает автор. Государство невозможно представить также без обладания определенными материальными средствами для проведения своей политики.

Таким образом, налог на недвижимость может являться инструментом увеличения налоговой базы и налогового потенциала территории, участвовать в формировании культуры управления территорией и способствовать социальной гармонизации общества.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года [Электронный ресурс]// «Консультант Плюс»

2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]// «Консультант Плюс»

3. Батычко В. Т. Государственное управление [Электронный ресурс] / В. Т. Батычко. — Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m228/7_2.htm.

4. Воробьева М. А. Модернизация концепции и практик государственного управления в России на рубеже XX и XXI веков: автореф. дис. … канд. полит. наук: 23.00.02 [Текст]/ Воробьева Марина Алексеевна. — Ростов-на-Дону, 2018. — 26 с.

5. Гончаренко О. Г. Российская Федерация и международный опыт федерализма: автореф. дис. … канд. юрид. наук: 23.00.02 [Текст]/ Гончаренко Олег Геннадьевич. — М., 2020. — 29 с.

6. Думан С.И. Уголовная ответственность за умышленное причинение тяжкого вреда здоровью: дис. … канд. юрид. наук: 12.00.08 [Текст]/ Думан Светлана Ивановна. — М., 2019. — 189 с.

7. Иноземцев, В. Модернизация: экономика предложения [Текст]/ В. Иноземцев // Ведомости. — 2019. — № 11. — С. 53-55.

8. Комаров С.А. Теория государства и права: учебно-методический комплекс [Текст]/ С.А. Комаров, А.В. Малько. — М.: НОРМА, 2020. — 442 с.

9. Лексин В.Н. Роль экономического фактора в развитии федеративных отношений [Текст]// Политико-правовые ресурсы федерализма. Казань, 2020.

10. Пастухова Н.Б. Суверенитет и федеративная организация Российского государства в условиях глобализации [Текст]: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2020.

11. Тихомиров А.И., Фомин А.А. Макроэкономические факторы реализации экспортного потенциала животноводства. Международный сельскохозяйственный журнал [Текст] 2018. № 3 (363). С. 68-72.

12. Фомин А.А. Разные корзины. Российская газета [Текст] 2012. С. 24.

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

14. Шагайда Н.И., Фомин А.А. Продовольственная независимость, продовольственная безопасность и продовольственные санкции [Текст] Интеграл. 2014. № 5-6. С. 57-59.

Пути повышения эффективности реализации механизма создания социального жилья в крупном городе на примере использования государственных субсидий

Ways to improve the effectiveness of the mechanism for creating social housing in a large city on the example of using government subsidies

УДК 338.2

Моргин Тимофей Андреевич,

студент, Финансового университета при правительстве РФ, г. Москва

Камова Екатерина Дмитриевна,

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

Руководитель, к.т.н., старший научный сотрудник, доцент кафедры экономика недвижимости ФГБОУ ВО ГУЗ **Камов Л.П.**

Kamova E.D.,

e.kamova29@gmail.com

Morgin T.A.,

t.morgin2@mail.ru

Аннотация. Комплекс предложений по повышения эффективности реализации механизма создания социального жилья в крупном городе сформулирован на примере использования государственных субсидий.

Summary. A set of proposals to improve the effectiveness of the mechanism for creating social housing in a large city is formulated on the example of the use of state subsidies.

Ключевые слова: государственные субсидии, жилищное обеспечение граждан с низким уровнем доходов.

Keywords: government subsidies, housing for low-income citizens.

При разработке бюджетной политики в области оказания помощи отдельным категориям граждан при обеспечении их жильем необходимо руководствоваться рядом принципиальных положений, определяющих особенности механизма предоставления субсидий на цели приобретения жилья и решения жилищной проблемы в крупном городе.

Механизм субсидирования предоставления жилья при решении жилищной проблемы крупного города должен решать следующие *основные вопросы*:

- кто является получателем средств субсидий;

- как обеспечить и проконтролировать их целевое использование;
- как обеспечить их наиболее эффективное расходование.

При определении категорий граждан, имеющих право на безвозмездные субсидии для приобретения жилья в крупном городе, следует учитывать *ряд критериев*:

- государственная значимость профессиональных функций, выполняемых гражданами, не обеспеченными жильем в соответствии с установленным нормами (этот список должен быть ограничен);
- проживание в неблагоприятных для жизни районах России;
- потеря жилья в результате чрезвычайных обстоятельств, политических событий, войн и т.п.;
- низкий уровень доходов граждан, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем;
- отдельные категории молодых семей (малодоходные, средне доходные семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий;
- семьи с одним, двумя детьми, многодетные семьи и т.п.), учитывая остроту демографической проблемы для нашей страны.

В общем виде схема предоставления субсидий на цели приобретения жилья в крупном городе может быть реализована путем применения механизма доведения субсидий до их получателей с помощью *сертификатов.*

Стандартизированный подход к предоставлению безвозмездных субсидий предполагает также установление единого порядка определения стоимости социального жилья, учитываемой при определении размера безвозмездных субсидий различным категориям граждан с точки зрения выбора путей наиболее эффективного использования средств федерального и городского бюджетов.

Учитывая ограниченные возможности федерального и городского бюджетов сегодня зачастую необходимо разработать максимально эффективные способы использования средств и механизмы привлечения внебюджетных ресурсов, включая механизмы частно-государственного партнерства.

Весьма эффективным способом, стимулирующим активизацию строительства социального жилья, является налоговое регулирование.

Налоговые освобождения должны выделяться из федерального бюджета бюджетам городов для последующего распределения их среди застройщиков (строительных компаний), участвующих в городских целевых программах строительства социального жилья. В свою очередь, застройщики вправе продать такие налоговые освобождения

банкам, осуществляющим инвестирование собственных средств и средств вкладчиков в строительство социального жилья. Такой подход позволит государству и городскому хозяйству стимулировать строительство социального доступного жилья без существенных денежных вложений из бюджета, а также переложить на банки контроль выполнения социальных обязательств со стороны строительных предприятий – участников рынка жилья крупного города.

С увеличением инвестиционных возможностей городских бюджетов, доля прямых вложений средств федерального бюджета, направляемых на создание фонда социального жилья для крупного города, будет уменьшаться.

Большую роль в создании благоприятных условий для функционирования системы государственного субсидирования предоставления жилья может сыграть политика стимулирования строительства жилья предприятиями крупного города и предоставления его сотрудникам на условиях социального найма. Заинтересованность в строительстве и содержании такого жилья со стороны собственников диктуется необходимостью привлечения трудовых ресурсов на предприятия крупного города, результаты, деятельности которых являются для них основным источником прибыли, а со стороны государства и города – стимулируется при помощи налоговых преференций для социально- ответственного бизнеса.

Предоставление гражданам социальной субсидии для приобретения жилья обладает сразу целым *рядом преимуществ*:

- решением жилищной проблемы гражданами путем приобретения уже готового (построенного) жилья на рынке;
- реализацией гражданами права выбора местоположения и качественных характеристик жилья;
- направлением денежных средств адресно, непосредственно гражданину только на цели приобретения жилья.

При этом возможности механизма предоставления субсидий еще более расширяются при использовании *механизма ипотечного жилищного кредитования*, где получатель субсидии либо берет ипотечный кредит на разницу стоимости приобретаемого жилья и размера выделяемой ему субсидии, либо приобретает жилье меньших размеров, которое в дальнейшем может использовать как залог для приобретения более комфортного жилья.

Таким образом, можно сделать вывод, что самым доступным и действенным для рассматриваемых категорий граждан видом жилищного обеспечения является предоставление субсидии.

Механизмы, предусматривающие социальную поддержку граждан, также стимулируют лишь спрос. Существующий дисбаланс спроса и предложения приводит к ориентации рынка преимущественно на высокодоходные группы населения. Если ситуация в данной области не будут изменена в лучшую сторону, можно прогнозировать дальнейшее увеличение доли граждан, не имеющих возможности приобрести жилые помещения для постоянного проживания.

Следует отметить, что существующие различные способы жилищного обеспечения граждан не дают возможности планирования средств федерального бюджета по единым нормам. Учитывая рост стоимости (удорожания) 1 кв. метра жилья, все дополнительные выделенные средства уходят на «погашение» этого роста цен, не только не увеличивая, но и наоборот, уменьшая количество граждан, которых государство обязано обеспечить жильем.

Список литературы

1. 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. учебник «Управление недвижимостью», 1 том. Москва, 2018. – 404 с.

2. Лаврикова Н.И. Реализация адресности государственной политики в социально-экономической сфере субъектов РФ. Ж-л «Символ науки», №7/2016.

3. Аверин, А. Н. Социальная политика органов государственной власти субъектов Российской Федерации / А. Н. Аверин. – М.: Изд-во «РАГС», 2006. – 126 с.

4. Фомин М.В., Лахно Ю.В., Пышнограй А.П. Муниципальные облигации как инструмент развития инфраструктуры. Ж-л «Вопросы государственного и муниципального управления», №2/2019.

5. Виленчик, В. И. Муниципальные облигации как инструмент управления развитием социальной сферы территории / В. И. Виленчик. – Препринт. – СПб, 2002. – 18 с.

6. Корпоративное управление: подходы и методы оценки недвижимого имущества. — Цыпкин Ю.А., Комов Н.В., Шарипов С.А., Варламов А.А., Гальченко С.А., Носов С.И., Севостьянов А.В., Мурашева А.А. и др., Практика их применения / Москва, 2020. Сер. Управление проектами устойчивого пространственного развития Том 1

7. Особенности учета земельных ресурсов в ходе подготовки документов территориального планирования субъектов Российской Федерации. Синицына К.В. Иванова Н.А. Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2020. № 2-2. С. 31.

Совершенствование методики осуществления государственного кадастрового учета с учетом опыта зарубежных стран

Improvement of the methodology of implementing state cadastral accounting, taking into account the experience of foreign countries

УДК 332.3

DOI 10.24412/2658-3569-2021-10049

Нилиповский Василий Иванович,

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

Хабарова Ирина Андреевна,

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

Хабаров Денис Андреевич,

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

Nilipovsky V. I.,

v_i_n2000@mail.ru

Khabarova I.A.,

irakhabarova@yandex.ru

Khabarov D.A.,

khabarov177@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматривается возможное совершенствование процедур государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав. Авторами всесторонне анализируются основные проблемы правоприменительной практики при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет с учетом опыта зарубежных стран. Рассмотрены различные варианты повышения эффективности проведения кадастровых работ и осуществлен анализ опыт зарубежных стран при государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Авторами разработаны и обоснованы предложения по улучшению действующей системы практики проведения кадастровых при постановке на государственный кадастровый учет и совершенствованию всей системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в целом.

Summary. In the article, the authors consider the possible improvement of procedures for state cadastral registration of real estate objects and state registration of rights. The authors analyze the main problems of law enforcement practice when registering land plots for state cadastral registration taking into account the experience of foreign countries. They are considering various options for increasing the efficiency of cadastral work and an analysis of the experience of foreign countries in the state registration of rights to real estate is carried out. The authors developed and substantiated proposals for improving the current system of cadastral practice when registering with the state cadastral registration and improving the entire system of state cadastral registration and state registration of rights in general.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, земельный участок, объекты недвижимости, кадастровые работы, объекты недвижимости.

Keywords: state cadastral registration, land plot, real estate objects, cadastral works, real estate objects.

Совершенствование процедур государственного кадастрового учета (далее- ГКУ) объектов недвижимости (далее – ОН) и государственной регистрации прав (далее – ГРП) является составной частью задач по обеспечению устойчивости социально - экономического развития страны, решению социальных, экономических и экологических проблем, повышению качества жизни, улучшению инвестиционного климата и содействию региональному развитию [1].

Далее перейдем к анализу передового опыта зарубежных стран по регистрации прав на недвижимое имущество на основе стран, которые стоят выше РФ в рейтинге «Doing Business». Соседствующая с РФ Грузия находится на 5 месте в рейтинге лучших по регистрации прав. При этом Грузией в последние годы был достигнут значительный прогресс в организации предоставления государством услуг по регистрации прав. А именно: в зависимости от стоимости регистрация может быть осуществлена в самые кратчайшие сроки (самый короткий срок регистрации права – 1 день). Кроме того, гражданское право Грузии исходит из того, что единственной недвижимой вещью является ЗУ, при этом здания рассматриваются как составная часть ЗУ. Этот подход представляется целесообразным применять и в России [2]. Обратим внимание на то, что существенно облегчает процедуру регистрации возможность заключения сделок в регистрационной службе с участием сотрудников регистрирующего органа в проверке полномочий сторон [3].

В качестве передового опыта Грузии в совершенствовании процедур государственной регистрации можно отметить следующее: возможность для заявителя зарегистрировать

свои права в день обращения за счет оплаты повышенного размера госпошлины; нотариус при засвидетельствовании публичных нотариальных актов правомочен действовать как регистратор, и непосредственно осуществлять запись о регистрации в реестре.

Опыт Грузии по введению срочной регистрации прав за счет повышенной ставки госпошлины возможно применить и в нашей стране.

Данное нововведение позволит не только уменьшить срок регистрации прав, но и станет дополнительным источником дохода бюджетной системы РФ.

Канада находится в рейтинге на 36 месте, но как известно страна делится на провинции, каждая со своими механизмами. Передовым опытом Канады можно признать развитие системы Торренса, в том числе в части выплаты государством компенсации за недостоверность реестра и утрату права. Так, в некоторых провинциях Канады для выплаты компенсации за утрату права были созданы компенсационные фонды. При этом система регистрации земли, используемая в Альберте, основана на Системе регистрации земель Торренса и действует в соответствии с Законом о земельных титулах провинции Альберта 2000 года. В соответствии с данной системой правительство сохраняет все оригинальные названия, документы и планы и несет юридическую ответственность за достоверность и безопасность всей зарегистрированной информации о земельном титуле. Правительством гарантирует точность титула посредством применения законов, вытекающих из множества уставов и судебных решений. В результате, любой, кто понесет ущерб из-за ошибки в заголовке или др. может предпринять шаги для получения компенсации от правительства через работу Фонда страхования.

Перейдем к Кыргызстану, который в международном рейтинге по регистрации собственности за 2019 занимает 7 место. Поэтому в числе передового опыта, желательного к заимствованию и реализации в России, можно выделить введение дифференцированной платы за возможность регистрации права в более короткий срок. Кроме этого, представляется положительным опыт Киргизии по введению регистрации права на единый объект недвижимости – ЗУ с расположенными на нём строениями [2].

После рассмотрения и всестороннего анализа особенностей по повышению качества кадастровых работ, совершенствованию документации в отношении ЗУ для ГКУ, изучения существующей практики и существующих проблем постановки ЗУ на ГКУ[4,5], а также учитывая опыт зарубежных стран, опережающих Российскую Федерацию в рейтинге «Doing Business» по показателю «регистрация собственности», в целях улучшения и совершенствования КР при постановке на ГКУ и ГКУ и ГРП в целом, возможна реализация следующего комплекса предложений, а именно: введение

пониженного размера государственной пошлины за ГРП в случае подачи заявления в электронном виде (данная процедура уменьшает количество ошибок в базах при переносе данных, а также ускоряет процесс КР); целесообразно введение ускоренной процедуры ГРП за дополнительную плату (повышенный размер государственной пошлины); осуществление работ по уточнению границ между административно-территориальными единицами на всей территории РФ (данное мероприятие приведет к снятию проблем с наложениями); оформление и закрепление прав на все ОН имущества (следовательно, повысится качество ГКУ); дальнейшее развитие «агентской» системы регистрации прав (а именно: ускорится процесс подачи заявления о ГРП); сокращение срока проведения правовой экспертизы за счет оптимизации ее процедуры; совершенствование механизма осуществления компенсационных выплат (совершенствование компенсационной функции ЕГРН, создание компенсационного фонда).

Также в данной работе были определены основные проблемы правоприменительной практики при постановке ЗУ на ГКУ Рассмотрены различные варианты повышения эффективности проведения КР. Разработаны и обоснованы предложения по улучшению действующей системы практики осуществления КР при постановке на ГКУ и совершенствованию всей системы ГКУ и ГРП в целом с учетом опыта зарубежных стран [5,6].

Список литературы

1. Хабарова И.А., Хабаров Д.А. Совершенствование методики выявления ошибок, препятствующих государственному кадастровому учету недвижимости//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, №10, 2020, С. 65-70

2. https://russian.doingbusiness.org/ — «Doing business» Оценка бизнес регулирования (дата обращения 20.10.2020 г.)

3. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Дерябина О.П. Кадастровые и регистрационные системы в России и за рубежом «Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» №4/2018.– 10 с.

4. Валиев Д.С., Хабарова И.А. Основания возникновения прав на земельные участки «Московский экономический журнал» №3/2018. 2018. – 13 с.

5. Валиев Д.С., Хабарова И.А. История развития государственного кадастрового учета «Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» №4/2018.– 17 с.

6. Хабарова И.А., Непоклонов В.Б., Хабаров Д.А. Основания возникновения прав на землю.// Геодезия и аэрофотосъемка,Т.62. №6, 2018. С.6

Анализ и тенденции развития рынка аренды недвижимости в городе Сочи

Analysis and trends in the development of the real estate rental market in Sochi

УДК 332.72

Павленко Вероника Владимировна,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Столяров В.М.***

Pavlenko Veronika Vladimirovna

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы рынка аренды города Сочи на период 2020-2021гг. Автором отмечается, что основополагающим фактором управления рынком недвижимости является ситуация не только внутри страны, но также и ситуация в мире в целом.

Summary. The article deals with the issues of the rental market of the city of Sochi for the period 2020-2021. The author notes that the fundamental factor of managing the real estate market is the situation not only within the country, but also the situation in the world as a whole.

Ключевые слова: аренда недвижимости, жилая недвижимость, нежилая недвижимость, коммерческая недвижимость, развитие недвижимости, эффективность управления и развития, городской округ.

Keywords: real estate rental, residential real estate, non-residential real estate, commercial real estate, real estate development, management and development efficiency, urban district.

В начале 2020 года, а конкретно во время начала пандемии многие были уверены, что она станет причиной постепенного падения цен на недвижимость вместе с падением спроса и покупательской способности людей. Но все случилось полностью наоборот. Цены продолжают расти и рынок недвижимости не засыпает даже на время карантина.

Если рассматривать в общем, то спрос на инвестиционную недвижимость в Сочи в 2020г. увеличился в 1,5 раза.В январе-июле 2020 года спрос на инвестиционные квартиры в Сочи вырос на 51% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее, а к началу 2021 года показатель достиг уже 72,69%, то есть на апрель 2021 года показатель вырос на

22,69%. Одновременно число запросов на аренду недвижимости в марте увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого 2020 года на 57,86%.

Главная особенность рынка аренды Сочи – это сезонность. Поэтому собственники, проводя расчет окупаемости объекта, делают сноску на этот параметр, так как зимой интерес к найму жилья в городе снижается

Это связано с несколькими факторами:

1. Закрытие границ.
2. Упрощённое оформление документов.
3. Плюсом не только к аренде, но и к инвестированию в недвижимость в целом можно добавить снижение ставки по ипотеке. (до 6%)

На графике 1 наглядно представлена динами цен на аренду различных типов недвижимости в периоды с 2017 по январь 2021 года. Так мы можем наблюдать в период 2020 года резкие скачки цен, потом снижение, но к сожалению, к январю 2021 года снова происходит рост и он будет продолжаться, так как нам уже известно, что до июля 2021 года ряд стран либо закрыл свои границы для граждан всех стран, либо выдвинул немыслимые условия пребывания, в связи с тяжелой эпидемиологической ситуацией.

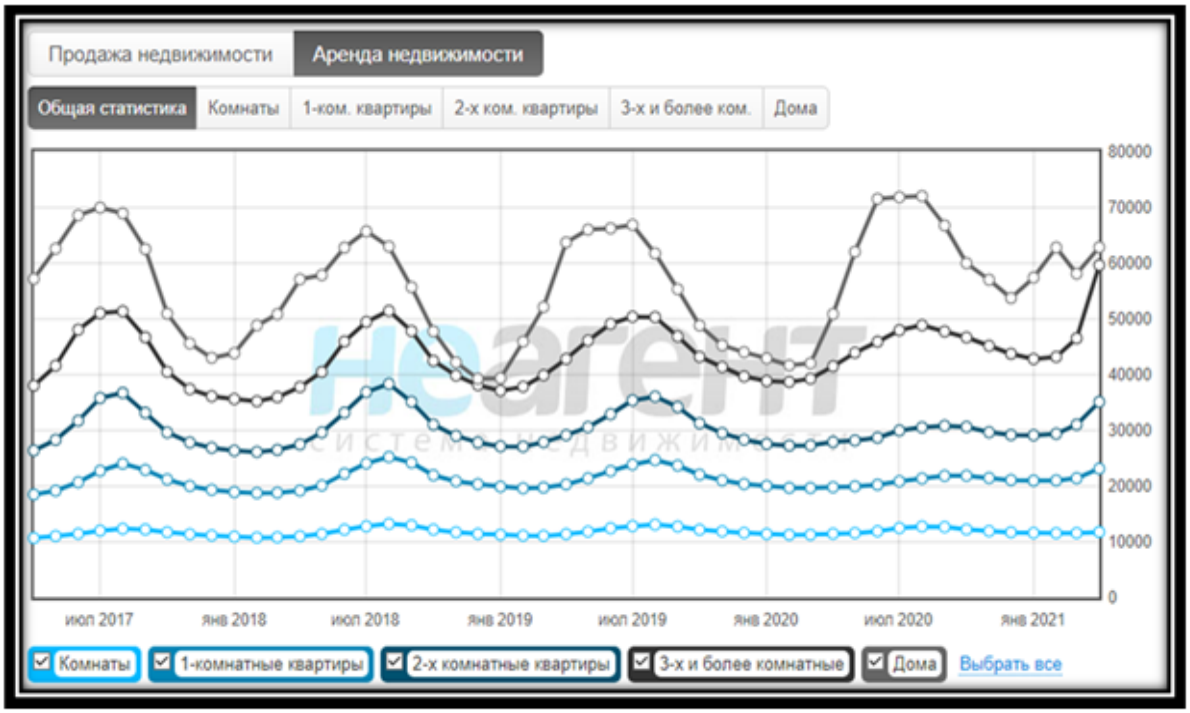


График 1 – Динамика цен рынка аренды недвижимости г. Сочи

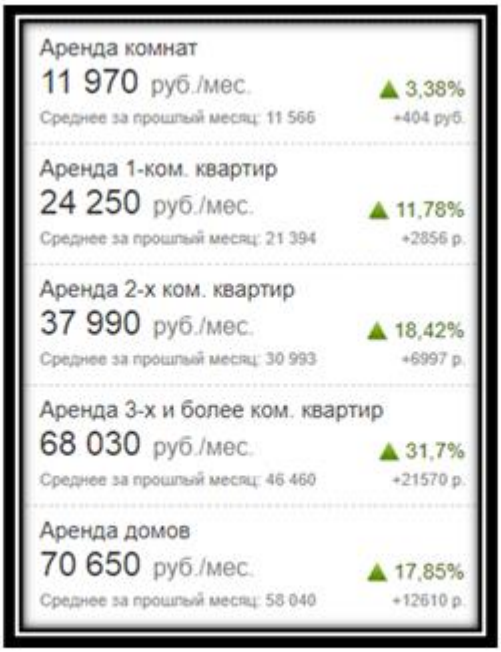


Рис. 1. Данные на аренду недвижимости на 16.04.2021 г.

Итак, рассматривая все аспекты данного рынка однозначно можно сказать, что для собственников данная ситуация складывается весьма удачно, для бюджета города все еще остается открытым вопрос “честной и прозрачной” аренды, так как к сожалению, не все собственники согласны законно оформлять данный вид сделок.

В то же время, если говорить про общую ситуацию на рынке недвижимости в Сочи, то по причине роста доллара, банкам становится невыгодно держать у себя деньги, и они понижают депозитную ставку.

Таким образом складывается ситуация, в которой вкладчикам становится выгоднее забирать вложенные деньги и инвестировать их в недвижимость. Доход от неё выглядит гораздо более весомым, чем фиксированный банковский процент.

Список литературы

1. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

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. Гальченко С.А., Сутугина И.М. и др. «Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю» — монография / [А.А. Варламов и др. ; под науч. ред. А. А. Варламова]. Москва, 2006;

4. Методологические основы развития рынка недвижимости [текст]: монография / А.А. Мурашева [и др.]; под ред. А.А. Мурашевой. – М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2017. – 368 с.;

5. Хлыстун В.Н., Миндрин А.С., Леппке О.Б. и др. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования. – М.: Правдинский, 2007 – 96 с.

6. 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.

7. Эффективное управление земельными ресурсами – основа аграрной политики России. — Волков С.Н., Шаповалов Д.А., Клюшин П.В. Агропродовольственная политика России. 2017. № 11 (71). С. 2-7.

Оценка строительства коммерческой недвижимости в городе Сочи

Evaluation of the construction of commercial real estate in the city of Sochi

УДК 332.72

Павленко Вероника Владимировна,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Столяров В.М.***

Pavlenko Veronika Vladimirovna

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости города Сочи на период 2020-2021гг. Автором отмечается, что основополагающим фактором управления рынком недвижимости является ситуация не только внутри страны, но также и ситуация в мире в целом.

Summary. The article deals with the issues of the rental and sale market of commercial real estate in the city of Sochi for the period 2020-2021. The author notes that the fundamental factor of managing the real estate market is the situation not only within the country, but also the situation in the world as a whole.

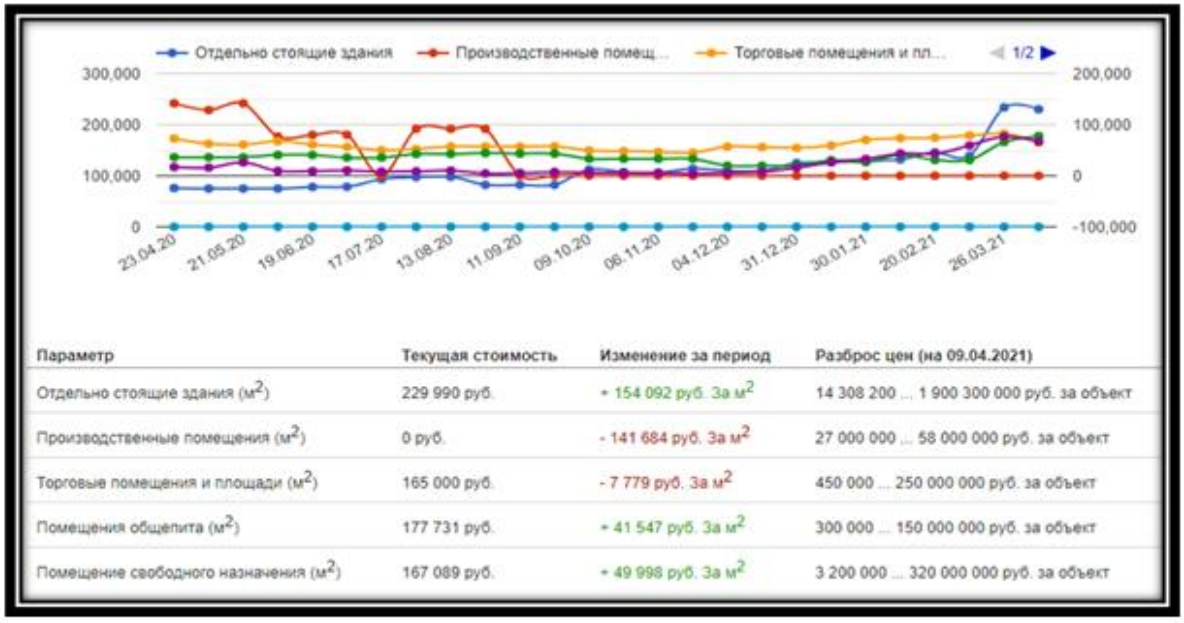
Ключевые слова: инвестиции в недвижимость, жилая недвижимость, нежилая недвижимость, коммерческая недвижимость, развитие недвижимости, эффективность управления и развития, городской округ.

Keywords: real estate investment, residential real estate, non-residential real estate, commercial real estate, real estate development, management and development efficiency, urban district.

Переход на дистанционную работу осложнил жизнь офисных центров. Осенью, по данным ЦИАН, число предложений о продаже офисов выросло на треть, тогда как спрос увеличился лишь на 2% — со стороны инвесторов, желающих вложиться в недвижимость. Увереннее чувствуют себя «гибкие» офисы — те, где компании могут оперативно увеличивать или уменьшать свои площади. Арендаторы офисов в 2021 году могут смело вести переговоры о скидках. Доля свободных офисных площадей в Сочи к концу года составила около 11%, это на 2 процентных пункта выше, чем в конце 2019 года. На этом

уровне показатель сохранился в 2021 и скорее всего продержится до 2022 года. Так как людям стало более выгодно работать удаленно, а потребность в съеме коммерческого жилья отпала.

Уровень загрузки гостиниц в 2020 году стал самым низким в истории — около 35%. Средний тариф в Сочинских гостиницах снизился за год на 13%, и только в сегменте «люкс» вырос на 6%. На графике 1 наглядно представлена ситуация на рынке коммерческой недвижимости до 26.03.2021 года в прямо пропорциональной зависимости от курса евро.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.04.2021)
Отдельно стоящие здания ($м^2$)	229 990 руб.	+ 154 092 руб. За $м^2$	14 308 200 ... 1 900 300 000 руб. за объект
Производственные помещения ($м^2$)	0 руб.	- 141 684 руб. За $м^2$	27 000 000 ... 58 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади ($м^2$)	165 000 руб.	- 7 779 руб. За $м^2$	450 000 ... 250 000 000 руб. за объект
Помещения общепита ($м^2$)	177 731 руб.	+ 41 547 руб. За $м^2$	300 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения ($м^2$)	167 089 руб.	+ 49 998 руб. За $м^2$	3 200 000 ... 320 000 000 руб. за объект

График 1 – Зависимость спроса коммерческой недвижимости от курса евро

Но необходимо отметить выгодность расположения города Сочи, а также учесть, что если офисная недвижимость пострадала, то на данный момент инвесторов растет спрос на апарт-отели, гостиничный бизнес в целом, в том числе созданные в ходе реконструкции пансионатов или санаториев. Они расположены на хороших участках – таких уже нет под новую застройку – и позиционируются как апартаменты при четырехзвездочном отеле. Например, «Моне» (бывший санаторий «СССР», от 280 000 руб. за кв. м), Adagio Le Rond Sochi под брендом Accor Hotels (с 2018 г. цены выросли со 188 000 до 360 000 руб. за кв. м), «Лучезарный» (рост со 170 000 до 450 000 руб. за кв. м). Их покупают для сдачи в аренду, заключая договор с управляющей компанией, – ее комиссия составляет до 30% от арендного дохода.

Спрос на склады в минувшем году вырос на 10%, на столько же выросли и цены. Инвестиции в склады входят в тройку сегментов-лидеров минувшего года. Причиной

этого стал рост резкий рост онлайн-торговли. «В 2021 году можно ожидать дальнейший рост интереса инвесторов к складским и индустриальным объектам», — считают эксперты. При этом укрепляется тренд смещения спроса на склады из столиц в другие регионы. Если исключить два столичных региона, то почти половина всех сделок пришлась на Сибирский федеральный округ — 49%. На втором месте Краснодар с 16%. Строительством складов заинтересовались компании, которые раньше занимались строительством жилья, торговлей и производством.

Очевидно, что рынок недвижимости Сочи пока не такой прозрачный и понятный, как в столичных городах РФ, – не секрет, что долгие годы в регионе был высокий уровень коррупции и многие стройки шли с грубейшими нарушениями. Однако строительное законодательство в регионе развивается, это шаг к тому, чтобы сделать девелопмент в регионе более цивилизованным.

В Сочи появляется все больше инвесторов из крупных российских регионов, включая те же Москву и Санкт-Петербург. Чтобы удержать их после возобновления авиасообщения с другими государствами и открытия зарубежных рынков для покупателей из России, местному рынку жилья придется стать более профессиональным и открытым. Тем более что для многих клиентов покупка жилья в Сочи – не первая сделка с элитной недвижимостью в их жизни, и они уже четко понимают, чего хотят. В ближайшие годы в городе запланирован ввод ряда знаковых проектов с грамотной архитектурной концепцией.

В ближайшие годы предстоит очищение от недобросовестных и непрофессиональных игроков и сочинскому рынку агентских услуг. Особенно учитывая, что все больше компаний с московскими и даже международными корнями интересуются этим направлением, имея возможность привнести на рынок экспертизу и современный подход к работе.

Список литературы

1. 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.

2. Гальченко С.А., Сутугина И.М., Данилова Г.С., и др. «Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю» — монография / [А.А. Варламов и др. ; под науч. ред. А. А. Варламова]; М-во сел. хоз-ва Российской Федерации, Федеральное гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Гос. ун-т по землеустройству, Москва, 2006.

3. Методологические основы развития рынка недвижимости [текст]: монография / А.А. Мурашева [и др.]; под ред. А.А. Мурашевой. – М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2017. – 368 с.

4. Основные направления перспектив развития жилищного строительства на местном уровне. — Иванова Н.А. – Московский экономический журнал. 2018. № 4. С. 28.

5. Хлыстун В.Н., Миндрин А.С., Леппке О.Б. и др. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования. – М.: Правдинский, 2007 – 96 с.

6. 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.

Оценка состояния территории национального парка «Смоленское поозерье» для цел ей его развития

Assessment of the state of the territory of the national park «Smolenskoe poozerye» for the purposes of its development

УДК 332.3

Разлада Тарас Сергеевич,

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

Razlada T.S.,

borakezik@gmail.com

Аннотация. В статье рассматриваются способы и виды мониторинга, проводимые в рамках сохранения биологического и ландшафтного разнообразия России. Режим особой охраны с учетом его природных, историко-культурных и иных особенностей. Проблема финансирования деятельности по сохранению природных богатств, а также способы поиска средств для поддержания состояния территории на должном уровне. Развитие экологического просвещения и туризма на территории национального парка «Смоленское Поозерье». Предложение по совершенствованию управления территорией. Несоответствие должного финансирования для достижения целей национальной политики государства.

Summary. The article discusses the methods and types of monitoring carried out in the framework of the conservation of biological and landscape diversity in Russia. Special protection regime, taking into account its natural, historical, cultural and other features. The problem of financing activities for the conservation of natural resources and ways to find funds to maintain the state of the territory at the proper level. Development of environmental education and tourism in the territory of the national Park «Smolenskoe Poozerye». A proposal to improve the management of the territory. The lack of adequate funding to achieve the goals of the national policy of the state.

Ключевые слова: режим охраны территория ООПТ, мониторинг, проблемы финансирования, туризм.

Keywords: protection regime protected areas, monitoring, financing problems, tourism.

Национальные парки, наряду с заповедниками, являются ключевым звеном в системе формирования региональных и общероссийской экологических сетей и играют важнейшую роль в деле сохранения биологического и ландшафтного разнообразия России[1].

Национальный парк «Смоленское Поозерье» расположен в северо-западной части Смоленской области на территории Демидовского и Духовщинского административных районов. Он занимает около 3% территории Смоленской области. Общая площадь его составляет 146 237 га. По форме территория парка представляет собой почти правильный ромб. Расстояние с запада на восток – 55 км, с севера на юг – 50 км.

На территории национального парка устанавливается дифференцированный режим особой охраны с учетом его природных, историко-культурных и иных особенностей. В соответствии с этим на территории национального парка выделены функциональные зоны:

1. Заповедная, в пределах которой запрещена любая хозяйственная деятельность и рекреационное использование территории.
2. Особо охраняемая. Посещение особо охраняемой зоны допускается по разрешению, подписанному главным государственным инспектором по охране территории национального парка.
3. Познавательного туризма предназначена для организации экологического просвещения и ознакомления с природными и историко-культурными объектами парка.
4. Хозяйственного назначения, в пределах которой осуществляется хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения функционирования национального парка и местного населения.
5. Традиционного экстенсивного природопользования. На данной территории по разрешению и согласованию с администрацией национального парка допускается ограниченная хозяйственная деятельность с целью обеспечения жизнедеятельности граждан, постоянно проживающих (не менее 9 месяцев в году) на территории национального парка [2].

Структура службы охраны:

ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСПЕКТОР

— ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВНОГО ГОСИНСПЕКТОРА ПО ОХРАНЕ

— РЕЙДОВЫЕ БРИГАДЫ

— СТАРШИЙ ГОСИНСПЕКТОР

— ГОСИНСПЕКТОРА

— УЧАСТКОВЫЕ ГОСИНСПЕКТОРА

Функции службы охраны национального парка включают в себя охрану лесов (в том числе от пожаров), животного мира, рыбных ресурсов, контроль за соблюдением режима парка, охрану памятников истории и культуры.

На сайте национального парка представлен сервис по мониторингу и управлению ООПТ (рис.1), который работает на базе геопортала Рекорд [3].

На портале также доступны данные о территориальном делении на лесничества, кварталы участковых лесничеств, изменения на землях лесного фонда (вырубки зарастание), результаты лесопатологического анализа (патологии, вырубки, гарь), а также актуальные данные по болотам.

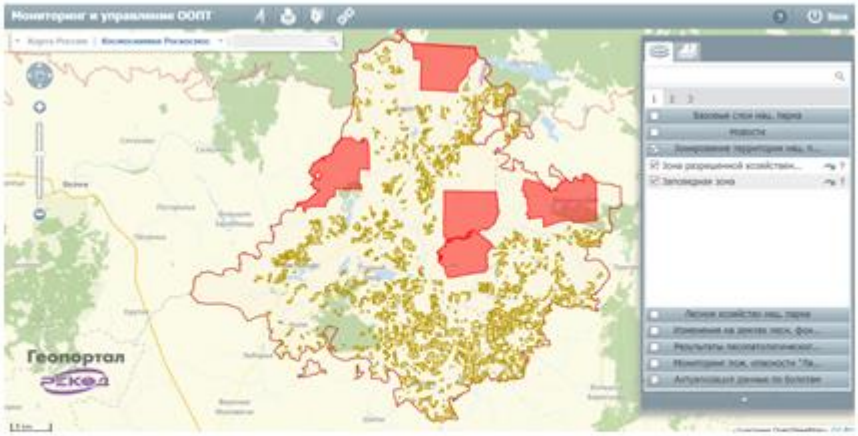


Рис. 1. Зонирование территории по зонам разрешенной хозяйственной деятельности и заповедным зонам

Таблица 1

Сводная таблица параметров по всем видам мониторинга абиотических факторов.

Вид мониторинга	Кол-во стационаров/ кол-во маршрутов	Кол-во наблюдаемых видов/явлений/параметров	Число лет наблюдений 2018 год включительно
Метеорологический	1	13	7
Метеорологический (снегомерная съемка)	2	5	9
Гидрологический	5	3	20
Гидрохимический	15 озёр	30	22
Почвенный	2	9	8
Качества воздуха	1	10	10
Радиологический	2	163	7

Администрация национального парка «Смоленское Поозерье» большое внимание уделяет развитию экологического просвещения и туризма.

На данный момент оборудовано 7 экскурсионных экологических троп: «К истокам», «Вокруг Поозерья», «Преданья старины глубокой», «В гости к бобрам» и др. Тропы обустроены настилами, мостиками, смотровыми площадками, наблюдательными вышками, информационными указателями.

Кроме того, разработан 21 туристический маршрут, общей протяженностью более 400 километров. Любители активного отдыха предпочитают сплавы на каноэ и байдарках по водным маршрутам.

Активно развивается событийный туризм, путем проведения фестивалей, таких как «Рыбацкая кухня» и военно-исторического «Слобода партизанская».

Скромные суммы, вырученные от сбора платы за посещение и попутные услуги, за пользование остановочными пунктами Поозерья, за продажу сувенирной продукции, проведение эколагерей и практик, не могут покрыть те расходы, которые приходится нести парку. Важной задачей для администрации парка становится поиск финансирования в рамках федеральных программ и выделение средств из областного бюджета [5].

С этой целью национальный парк активно участвует в различных конкурсах, проектах и акциях, в том числе и международных.

Проект по созданию на территории национального парка «Смоленское Поозерье» туристско-рекреационного кластера для развития экотуризма получил приз в номинации «Территория перспективного развития» в федеральном конкурсе Агентства стратегических инициатив. Благодаря успешной защите участников проектной команды, Смоленская область получит поддержку для развития экологических троп, велодорожек, пляжных зон и создание площадок для инвесторов [6].

Национальные парки являются многофункциональными объектами управления со сложной территориальной структурой. Вся деятельность национальных парков подчиняется главной его задаче — сохранить природные, эстетические и культурно-исторические достоинства их территорий. Отсутствие должного финансирования не позволяет концентрироваться только на научных исследованиях и охране территории. Администрация национального парка «Смоленское Поозерье» находится в постоянном поиске финансовых средств, путем привлечения туристов и инвесторов, с целью поддержания текущего состояния территории.

Список литературы

1. Пахмутов И.А., Кондратьев А.В. Комплексный анализ и выделение связей социо-эколого-экономической системы национального парка на примере НП «Смоленское Поозерье».

2. Сайт национального парка Смоленское Поозерье. http://www.poozerie.ru/

3. Геопортал Рекорд. Мониторинг и управление ООПТ http://geoportal.poozerie.ru/

4. Кочергин А.С., Андреева О.В. и др. Научно-технический совет Национального парка «Смоленское Поозерье»

5. Белова Т.А., Томашевич А.С. Национальный парк «Смоленское Поозерье»

6. Инвестиционный портал Смоленской области https://smolinvest.com/

7. Организационно-экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель. — Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А., Цыпкин Ю.А. и др. Москва, 2020.

Актуальные проблемы земельно-кадастровых работ при постановке на учет линейных объектов, на примере автомобильных дорог

Current problems of land and cadastre works when registration of linear objects on the example of automobile roads

УДК 332.3

Семенов Дмитрий Юрьевич,

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

Semenov D.U.,

Semenovdm@rambler.ru

Аннотация. Актуальные проблемы земельно-кадастровых работ при постановке на учет линейных объектов, решение проблемы рационального землепользования с использованием и совершенствованием Единого государственного реестра недвижимости.

Summary. Actual problems of land cadastre works when registering linear objects, solving the problem of rational land use with the use and improvement of the Unified State Register of Real Estate.

Ключевые слова: рациональное землепользование, единый государственный реестр недвижимости, комплексные кадастровые работы, зонирование территорий, постановка на государственный кадастровый учет.

Keywords: rational land use, a unified state register of real estate, comprehensive cadastral work, zoning of territories, state cadastral registration.

Информационной базой для рационального землепользования является база Единого государственного реестра недвижимости, в которой содержится не только информация о физических характеристиках (площадь, расположение), но и правовых (категория, вид разрешенного использования, правообладатель, обременения) [3]. Основное назначение ЕГРН – обеспечение порядка в сфере земельных отношений, обеспечение информацией государственных и муниципальных органов власти для целей рационального управления земельными ресурсами, обеспечение их охраны.

В процессе анализа сведений о земельных участках существует вероятность столкнуться с трудностями, а именно с неточными данными, которые содержатся в ЕГРН.

Как показывает практика, сегодня огромное количество земельных участков не имеют точного описания границ, что негативно влияет на процесс подготовки документов территориального планирования, так как порой очень сложно определить реальную ситуацию ввиду неточности сведений. Наиболее часто возникают следующие проблемы:

1. границы земельных участков не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, то есть координаты границ отсутствуют;

2. полное несоответствие существующих сведений о местоположении границ земельных участков фактическим данным. Это в основном касается ранее учтенных земель, что связано с переходом из одной системы координат в другую, так как изначально не было четких требований к используемым при межевании системам координат (условная, местная, государственная), либо с неверным определением координат кадастровым инженером. Могут быть допущены ошибки при внесении данных работником отдела кадастрового учета, а также при передаче данных из иных систем учета, например БТИ и т.д.;

3. смещения, пересечения, неточности форм и прочие ошибки в описании границ земельных участков.

Пример наличия реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости представлен на рисунке 1.

Рис. 1. Отображение реестровых ошибок и границ ранее учтенных земельных участков в сведениях, содержащихся в ЕГРН

Наличие реестровых ошибок в ЕГРН в дальнейшем является проблемой при подготовке документов территориального планирования, что приводит к проблемам при земельно-кадастровых работах, в целом для рационального землепользования.

Для того чтобы процесс землеустроительных работ в дальнейшем не затянулся в связи с полученными приостановлениями о необходимости исправления реестровых ошибок, что приводит к корректировке документов территориального планирования первым делом целесообразно проводить уточнение границ и исправление возможных реестровых ошибок.

Как вариант, экономически эффективным будет проведение комплексных кадастровых работ. В данном случае корректируются сведения не только о наших участках, но и соседних в границах проводимых работ.[2] Помимо плюсов для формирования документов территориального планирования при проведении данных работ, результаты выгодны и органам местного самоуправления. При этом необходимо учитывать, что данные работы необходимо проводить лишь при наличии реестровых ошибок и ранее учтенных земельных участков в ЕГРН.

Таким образом, мы можем ускорить работы при подготовке документов территориального планирования, уменьшить расходы на корректировку данных документов.

Для рационального землепользования необходимо знать к какой территориальной зоне относится земельный участок. Так территориальные зоны — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты, следовательно, территориальные зоны определяют правовой режим земельных участков. [1] На данный момент границы территориальных зон муниципальных образований отражены схематически и возникают сложности в определении территориальной зоны земельного участка. Однако, в соответствии с п.7 ст.11.9 Требований к образуемым и изменяемым земельным участкам Земельного кодекса – образуемые земельные участки не должны пересекать границы территориальных зон. Следовательно, возникает противоречие, а именно с одной стороны земельные участки не должны пересекать границы территориальных зон, с другой же стороны координаты данных зон в большинстве случаях не установлены. Таким образом, необходимо скорейшее установление координат территориальных зон и отражение их на публичных ГИС.

Данные изменения приведут к более рациональному землепользованию, а также:

1. Повысят сроки постановки на государственный кадастровый учет земельных участков;

2. Позволят сократить расходы бюджетных средств;
3. Приведут в порядок базу ЕГРН.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // Собрание законодательства РФ
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) //Собрание законодательства РФ
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О кадастровой деятельности»// Российская газета, № 165, 01.08.2007
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) //Собрание законодательства РФ
5. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 29.07.2017)// Собрание законодательства РФ
6. Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года (утв. распоряжением Правительства РФ от 22 ноября 2008 г. N 1734-р).

Совершенствование методов финансирования жилищного строительства

Improving housing finance methods

УДК 332.83

Синицына Ксения Вадимовна,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Иванова Н.А.**

Sinitsyna K.V.,

ksubus136@gmail.com

Аннотация. В статье приведен анализ текущего состояния рынка жилищного строительства. Однако к настоящему времени потребность в жилье на всей территории России полностью не удовлетворена, так как многие семьи все еще нуждаются в улучшении жилищных условий. Для решения этой проблемы государством разрабатываются механизмы поддержки и развития жилищного строительства, одним из которых является переход от долевого финансирования к проектному. На основе анализа различных исследований российских ученых даны трактовка понятия и основные положения проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. В статье рассмотрен механизм поэтапного внедрения проектного финансирования в России, а также выявлены достоинства и недостатки данного метода финансирования. Такой механизм позволит снизить риски невыполнения обязательств как строительных организаций, так и кредитные риски.

Summary. The article provides an analysis of the current state of the housing construction market. However, to date, the need for housing throughout Russia has not been fully met, as many families still need to improve their living conditions. To solve this problem, the state is developing mechanisms to support and develop housing construction, one of which is the transition from equity financing to project financing. Based on the analysis of various studies of Russian scientists, the interpretation of the concept and the main provisions of project financing

using escrow accounts are given. The article considers the mechanism of phased implementation of project financing in Russia, and also identifies the advantages and disadvantages of this method of financing. Such a mechanism will reduce the risks of non-fulfillment of obligations of both construction organizations and credit risks.

Ключевые слова: жилищное строительство, эскроу-счета, финансирование, модель финансирования, недвижимость.

Key words: housing construction, escrow accounts, financing, financing model, real estate.

Актуальность данного вопроса обусловлена тем, что для государства является важной задачей поддержания платёжеспособности и обеспечение жильем всех слоев населения в современных экономических условиях [1]. Россия достигла высокого уровня по обеспеченности населения жильем, но при этом отстает от развитых стран по количеству квадратного метра жилья на человека. То есть, в России на одного человека приходится 26 кв.м жилой площади, когда для европейского уровня это в 1,7 раз меньше.

В настоящее время в России одной из первоочередных задач социально-экономического развития выступает увеличение объемов жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования [2].

Одним из методов финансирования жилищного строительства являются государственные целевые программы.

В «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года» особое значение придается наращиванию объемов жилищного строительства и улучшению комфортности жилищных условий. В разделе «Целевые показатели по ипотеке и жилищному строительству» указанного документа поставлена задача повысить обеспеченность населения жильем к 2024 г. до 28-30 кв. м на человека, а к 2030 г. превысить этот уровень. Предполагается также довести к 2030 г. до 70% долю городов с благоприятной городской средой. Необходимым условием выполнения этих показателей является увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. м в год., в том числе за счет объема ввода в многоквартирных жилых домах до 80 млн. кв. м и до 40 млн. кв. м за счет индивидуального жилищного строительства [4].

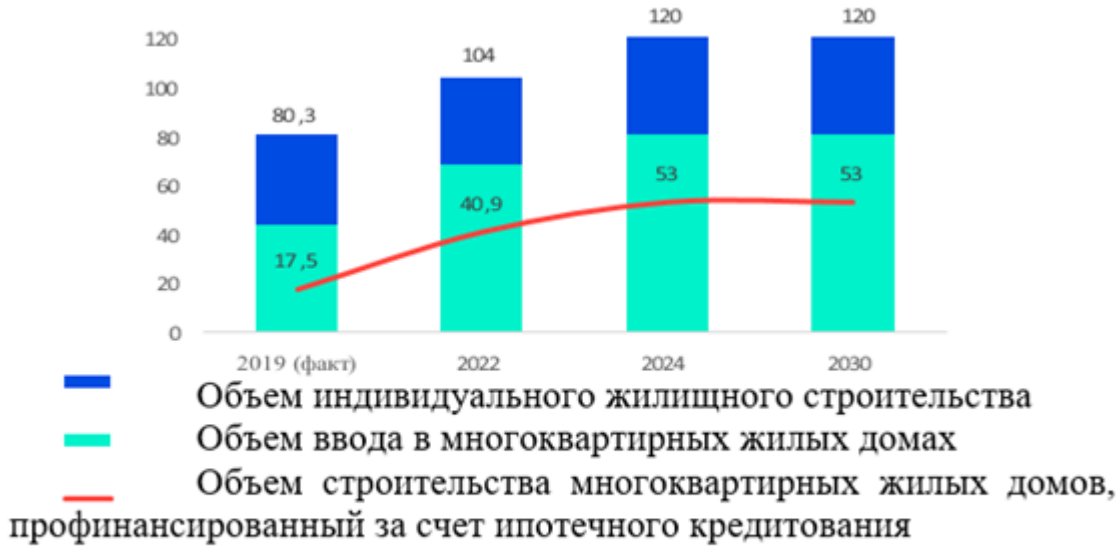


Рис. 1. Целевые показатели стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, млн. кв. м в год

Целевыми показателями стратегии развития строительной отрасли предусмотрено, что объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке (под залог прав по ДДУ) достигнет к 2030 г. 1,1 млн штук против 0,4 млн штук по итогам 2019 г., а объем выданных ипотечных кредитов вырастет более чем в 2 раза – с 2,8 трлн руб. в 2019 г. до 6,2 трлн руб. в 2030 г. При этом доля строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования, поднимется с 17,5 до 53% [6].

С 1 июля 2019 года в России осуществляется переход на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Новые проекты могут привлекать средства дольщиков только через эскроу-счета. Застройщик финансирует проект за счет собственных средств и банковских кредитов, а деньги дольщиков за проданные квартиры получает после сдачи проекта в эксплуатацию. В настоящее время в стадии строительства по стране находится немногим более 100 млн кв. м жилья, из которых примерно 30 млн кв. м уже строятся по правилам проектного финансирования с использованием счетов эскроу [3].

По данным Банка России, на начало сентября 2020 г. в банках открыто почти 180 тыс счетов эскроу, на которых аккумулировано более 600 млрд руб. Банки одобрили финансирование более чем на 1,8 трлн руб., а объем ссудной задолженности достиг 667 млрд руб. По данным Банка России, средняя процентная ставка на всем жизненном цикле кредитного договора составляет 46%. Средний срок рассмотрения заявки составляет 30-45 дней. Особенность финансирования с использованием счетов эскроу заключается в

возможности минимизировать ставку по кредиту при значительном размере поступлений денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу. В таком случае применяется специальная пониженная ставка. При значительном превышении остатков на этих счетах над суммой задолженности по проектному кредиту ставка может быть снижена до 0,01%.

Переход на новую модель финансирования жилищного строительства сопряжен с решением проблем, имеющих системный характер. Прежде всего, эта модель предполагает замену средств дольщиков банковским кредитованием. По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. По расчетам ДОМ.РФ, для этого потребуется увеличение объемов кредитования застройщиков с 0,6 трлн руб. в 2018 г. до 6,4 трлн руб. в 2024 г. Таким образом, на горизонте 4-5 лет кредитный портфель застройщиков жилой недвижимости должен возрасти в 10 раз [6].

В рамках новой модели финансирования строительства жилой недвижимости обслуживание ссудной задолженности возможно только при условии растущих объемов продаж квартир на первичном рынке. При этом основным драйвером спроса призвано служить дальнейшее развитие ИЖК. По итогам 2019 г. примерно 60% квартир в новостройках и каждая вторая на вторичном рынке приобретены с помощью ИЖК. Ограничителями спроса могут выступить повышение долговой нагрузки вследствие отставания динамики денежных доходов населения от платежей по кредиту и рост цен жилой недвижимости в случае перехода критической отметки (более 10% в годовом выражении) [6].

Реформа отрасли жилой недвижимости отсекла девелоперов от бесплатных средств дольщиков. При этом с начала перехода на проектное финансирование объем текущего строительства в Российской Федерации снизился на 20 млн кв. м. Половина регионов Российской Федерации характеризуется нулевой и отрицательной маржинальностью жилищного строительства из-за низкого платежеспособного спроса населения. Это затрудняет застройщикам доступ к банковским деньгам. Кроме того, банковский кредит не покрывает всю сметную стоимость проекта, а собственные средства могут быть заморожены в других проектах или их может быть недостаточно при увеличении объема строительства. Для поддержания темпов строительства компании нуждаются в дополнительном капитале, получить который можно на фондовом рынке. Повышение прозрачности и надежности отрасли в ходе реформы, структурирование девелоперских групп, ее цифровизация и формирование рейтинговой истории должны помочь повысить

доверие инвесторов к облигациям строителей и устранить премию за риск сектора, которую эмитенты вынуждены предлагать для успешного размещения в настоящий момент. Уже в этом году можно ожидать выхода 10–15 эмитентов-девелоперов (в основном крупных) на рынок с совокупным объемом до 30 млрд рублей.

Облигации — важный канал привлечения финансирования застройщиками в новых условиях. Теряя доступ к бесплатным средствам дольщиков, строительная отрасль не сможет получить в короткой перспективе сопоставимый объем проектного финансирования. Поэтому выход на рынок публичного долга — практически неизбежный в нынешних условиях сценарий финансирования для многих участников рынка. Для успешного выпуска облигаций застройщикам придется серьезно подготовиться [5].

В первую очередь потребуется структурировать строительную компанию или группу компаний. Материнской компанией строительного холдинга должна быть необремененная строительными проектами компания, которая впоследствии будет эмитентом облигаций или поручителем за финансовую SPV. Под материнской структурой уже должны быть сосредоточены все юридические лица — застройщики.

Для выпуска облигаций девелоперам также придется существенно повысить информационную прозрачность, ввести в практику регулярное раскрытие финансовых и операционных показателей, организовать системное взаимодействие с инвесторами, биржей и рейтинговыми агентствами.

Список литературы

1. Кутузов И.М., Пузырева Е.Н. Международные денежные расчеты. Учебное пособие. – М.: Инфра-М,Норма, 2017. – 208 с.
2. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкция по его применению с последними изменениями. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. – 160 с.
3. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2015. – 256 с.;
4. Типология объектов недвижимости. — Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Емельянова Т.А., Клюшин П.В., Ломакин Г.В., Камов Л.П., Лепехин П.А., Савинова С.В., Столяров В.М., Мусаев М.Р., Магомедова А.А., Мусаева З.М. Москва-Махачкала, 2017.
5. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А. и др Управление недвижимостью. Том Учебник. Под ред. А.А. Мурашевой и В.Н. Хлыстуна. — М.: ГУЗ. Изд-во ДагГАУ. 2020.
6. Гарант ру. Информационно-правовой портал. [Сайт]: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71664942/ (дата обращения: 14.04.2021).

Экономика изменения климата

The economics of climate change

УДК 631.2: 626.8

Сурайкин Кирилл Игоревич,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Иванова Н.А.**

Suraykin K.I.,

SilentLavrovik@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается влияние климата на экономику. Оценивается концепция происходящих процессов экономики климата. А также рассматриваются цели, задачи, ключевые вопросы и принципы данного направления экономики

Summary. The article deals with the influence of climate on the economy, the concept of the ongoing processes of climate economics. It also discusses the goals, objectives, key issues and principles of this area of the economy.

Ключевые слова: экономика климата, изменение климата, концентрация парниковых газов, экологические требования.

Keywords: climate economics, climate change, greenhouse gas concentrations, environmental requirements.

В конце 20 – начале 21 в. происходят глобальные процессы изменения климата под действием антропогенных факторов. В последние годы происходят глобальные процессы изменения климата. На основании текущих тенденций: роста концентрации парниковых газов (ПГ) в атмосфере и сохранения активов в углеродоемких отраслях – потепление к концу века может составить более 4 °С [1]. Сохранение данных тенденций повлечет за собой экстремальные и необратимые последствия. Многие центральные банки уже учитывают факторы, связанные с изменением климата, при оценке будущих экономических и финансовых рисков [6]. Экономика изменения климата является инновационным направлением экономики, которое возникает на стыке экологии и экономики. Обусловлено глобальными экологическими требованиями. Целью экономики

изменения климата является помощь государству, бизнесу и обществу в принятии эффективных решений для достижения экономического блага и роста. Экономика изменения климата призвана: давать характеристику социо-эколого-экономическим отношениям по поводу уменьшения выбросов парниковых газов, а также развития возобновляемых источников энергии. Принципы экономики изменения климата направлены на решение двух ключевых вопросов: достижение «улучшенного роста» и достижение «улучшенного климата». Данным принципам следует дать зеленый свет в формирование экономики изменения климата Российской Федерации.

Актуальность экономики изменения климата подтверждает генеральная цель 21-й сессии Конференции сторон (Conference of Parties-21, 2015 г., Франция): достижение обязательного для выполнения всеми странами соглашения, позволяющего эффективно бороться против изменения климата и ускорить переход к экономике, мало потребляющей углеродные технологии [4]

Задачи экономики изменения климата: формирование устойчивого регулирования комплексной деятельности; обоснование методологии и разработка методики оценки углерододепонирующих функций природных ресурсов.

Среди антропогенных факторов изменения климата самым существенным выступает парниковый эффект. Никогда за последние 500 тысяч лет в атмосфере не было такой высокой концентрации ПГ. За период 1750–1990 гг. содержание углекислого газа (CO2) в атмосфере возросло на 35% и явилось результатом высвобождения углерода в основном антропогенным вмешательством человека – промышленными выбросами, сжиганием различных видов ископаемого топлива, сокращением площади лесов. Данные Всемирной метеорологической организации говорят об аномальном росте глобальной температуры. Ученые считают проблему изменения климата главной мировой проблемой.: – изменение процессов переноса тепла и влаги; – таяние ледниковых щитов Гренландии и Антарктиды; – снижение урожайности в большинстве тропических и субтропических регионов; – усиление нестабильности экосистем; – возникновение серьезных социальноэкономических региональных последствий [3,5]. Современные экономические убытки от стихийных бедствий в 8 раз больше, чем в середине 20 в., к 2050 г. они могут составить 0,5–1% ВВП. Ниже приведена система мер по предотвращению климатических изменений, рекомендуемых 21-й сессии Конференции сторон (Conference of Parties-21, 2015 г.).

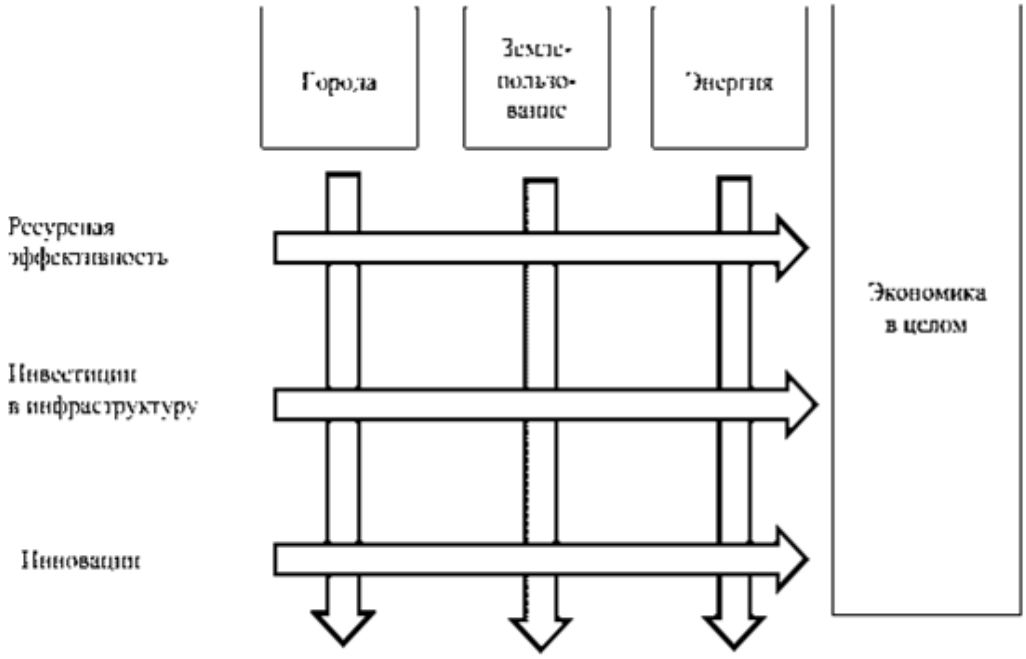


Рис. 1. Система мер по предотвращению климатических изменений [2].

На рисунке приведена система международных воздействий, направленных на предотвращение глобальных климатических изменений, которые слеждует применять и в нашей стране. Генеральные факторы изменений: 1) повышение эффективности использования ресурсов. Недостатки рыночного регулирования в сочетании с непродуманными политическими инициативами нарушают распределение ресурсов и приводят к росту выбросов ПГ; 2) инвестирование в низкоуглеродную инфраструктуру экономики. Финансовые инновации, соотносящие профиль рисков низкоуглеродных активов с потребностями институциональных инвесторов, могут стать основой средств для создания такой инфраструктуры; 3) моделирование инноваций. Цифровые технологии, развитие науки, современные бизнес-модели представляют мощный потенциал для низкоуглеродной экономики и уже сейчас начинают воздействовать на ситуацию. Данную систему необходимо внести в российскую интеграцию экономики и экологии.

К ключевым экономическим системам, которые являются центрами роста экономики Российской Федерации и которые являются источниками большей части выбросов ПГ, относятся: – городские системы. На города приходится около 80% мирового объема производства энергии, около 70% мирового энергопотребления. Однако сегодня рост городов осуществляется без четкого планирования, что влечет за собой существенные экономические, социальные и экологические издержки; – системы землепользования и

лесного хозяйства, являющиеся глобальным источником продовольствия, древесины и других продуктов, а также жизненно важные функции экосистем.

На сельское хозяйство, лесную промышленность и иные виды землепользования приходится порядка одной четверти мировых выбросов ПГ.

Ведение органического сельского хозяйства, сокращение вырубки леса может способствовать повышению производительности и улучшить сельскохозяйственное производство, снижая одновременно выбросы ПГ; – энергетические системы, являющиеся движущими силами роста любой экономики. На производство и потребление энергии приходится до 2/3 мировых выбросов ПГ, и прогнозируется, что на протяжении следующих 15 лет мировой спрос на энергию вырастет до 35%. Для того чтобы удовлетворить данный спрос, потребуются новые крупные инвестиции, однако источники энергии могут измениться. Увеличивая инвестиции в энергоэффективность, можно сократить спрос и управлять им, обеспечивая как экономические выгоды, так и сокращение выбросов.

Принципы экономики изменения климата направлены на решение двух ключевых вопросов: достижение «улучшенного роста» (повышение качества жизни, обеспечение устойчивого развития экономики, сокращение бедности); достижение «улучшенного климата» (снижение выбросов ПГ) [1]. Данные принципы следует применить в основу формирования экономики изменения климата Российской Федерации.

Список литературы

1. New Climate Economy / World Resources Institute, Washington, DC 20002, USA, 2014. 80 p. (с.)
2. Бобылев С. Н., Грицевич И. Г. Глобальное изменение климата и экономическое развитие: учеб. пособие. М.: WWF Россия, 2005. 64 с.
3. Геоэкологический мониторинг. — Хлыстун В.Н., Шаповалов Д.А., Вершинин В.В., Цыпкин Ю.А., Широкова В.А., Клюшин П.В., Мурашева А.А., Братков В.В., Лукьянова Т.С., Дедова Э.Б., Хуторова А.О., Савинова С.В., Ломакин Г.В., Гуров А.Ф., Иванова Н.А., Столяров В.М., Соколова Т.А., Хватыш Н.В., Горин В.В., Лепехин П.П. и др. Учебник/ Москва, 2020.
4. Кокорин А. О., Кураев С. Н., Юлкин М. А. Обзор доклада Николаса Стерна «Экономика изменения климата». М.: WWF Россия, 2009. 60 с.
5. Метельский А. И., Равино А. В. Использование рекреационного потенциала в аспекте интересов «зеленой» экономики // Труды БГТУ. 2015. № 7: Экономика и управление. С. 106–111.

6. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников выбросов. Разяпов А.З., Воронич С.С., Емельянова Т.А. и д.р.. — Москва-Махачкала, 2017. Том 1

7. Неверов А. В., Масилевич Н. А. Концепция и стратегия устойчивого развития Беловежского экологического региона // Труды БГТУ. 2015. № 7: Экономика и управление. С. 69–74

8. Финансы на vc.ru. Как изменение климата влияет на экономику. [Электронный ресурс], URL: https://vc.ru/finance/64987-kak-izmenenie-klimata-vliyaet-na-ekonomiku (дата обращения 12.04.2021).

Уточнение границ объекта недвижимости с помощью малой беспилотной авиации

Clarification of the boundaries of the property with the help of small unmanned aircraft

УДК 332.37

Фролов Илия Игоревич,

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

Frolov I.I.,

if@rusdrone.ru

Аннотация. В настоящее время беспилотные летательные аппараты играют огромную роль. Съемка с помощью беспилотников может использоваться для составления: межевых планов, актов обследования, схем расположения земельных участков на кадастровом плане, а так же землеустроительных и строительных экспертиз.

Summary. Currently, unmanned aerial vehicles play a huge role. The survey with the help of drones can be used for drawing up: boundary plans, survey acts, schemes of the location of land plots on the cadastral plan, as well as land management and construction expertise.

Ключевые слова: объект недвижимости, беспилотная авиация, уточнение границ.

Keywords: real estate, unmanned aircraft, border clarification.

К малой беспилотной авиации относятся летательные аппараты до 30 килограмм. Такие летательные аппараты называются БПЛА или дроны. Ранее на малую беспилотную авиацию распространялись общие правила авиации. Но с 2019 года БПЛА могут летать до 150 метров без специального разрешения согласно №74 постановление «О внесении изменений в Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации». Это значительно упростило работу с дронами.

В настоящее время малая беспилотная авиация быстро развивается. С недавнего времени БПЛА оснащают высокоточным геодезическим оборудованием. Это даёт возможность получать ортофотопланы с малым количеством опознаков и точностью до 2 сантиметра. Данная точность позволяет использовать полученный картографический материал для уточнения границ земельных участков.

Большинство объектов недвижимости находятся в труднодоступных местах или имеют большую площадь (более 100 га)-съемка таких объектов с помощью ГНСС

приемника или тахеометра сложна и трудозатрата. Малая беспилотная авиация в таких случаях незаменима.

Получая картографического материала (для населенных пунктов), надо обращать внимание на то, чтобы он соответствовал приказу N 518 г. Москва «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Для этого необходимо провести съемку с продольным перекрытием не менее 60% и поперечным не менее 70% при этом угол отклонения оптической оси съемочной камеры от вертикали, не превышающем 3° (угол между линией надир и центром аэрофотоснимка). Согласно ГОСТу 52369-2005. При этом наличие на БПЛА высокоточного РТК модуля влияет только на количество необходимых опознаков. С РТК достаточно 3 опознаков размещенных на удаление 50 метров друг от друга, без РТК необходимо минимум 5 опознаков размещенных по краям снимаемой территории. В случае съемки с РТК опознаки необходимы для локализации ортофотоплана в исключительных случаях можно обойтись без них, а при съемке без РТК опознаки задают точный масштаб.

Уточнить границы объекта недвижимости можно по полученному в результате камеральной обработки ортофотоплану и цифровой карте местности.

Для картографических работ используют 3 типа дронов: мультироторный, самолетный и гибридный. Все остальные типы экономически не целесообразно использовать из-за технических характеристик.

Для уточнения границ объекта недвижимости не используются БПЛА на бензине или водороде из-за высокой стоимости одного полета.

Дроны мультироторного типа имеют маленькое время полета до 40 мин, маленькую скорость полета до 50 км/ч, большую манёвренность и отсутствие необходимости во взлётно-посадочные площадки. Такие БПЛА используются для съёмки объектов площадь, которых не превышает 200 га и протяженность которых меньше 4 км.

Дроны самолетного типа имеют большое время полета до 8 часов, большую скорость полета до 100 км/ч, маленькую маневренность и необходимость во взлётно-посадочные площадки минимум 100 на 100 метров (к примеру поле). Такие БПЛА могут снимать в световой день до 150 км линейных или 10 000 га площадных объектов.

Дроны гибридного типа это инновационная разработка, которая имеет взлет-посадку как у мультироторных, а полет как у самолётных БПЛА. Минусом является плохая устойчивость порывам ветра.

Основным положением по аэрофотосъемке, выполняемой для создания топографических карт и планов служит ГКИНП-09-32-80. Требования к созданию ориентированных аэроснимков для построения стереомоделей застроенных территорий прописаны в ГОСТе 58854-2020.

Так же съемка с беспилотников может использоваться для составления: межевых планов, актов обследования, схем расположения земельных участков на кадастровом плане, а так же землеустроительных и строительных экспертиз.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. — 05.12.1994. — № 32. — ст. 3301. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. — 29.10.2001. — № 44. — ст. 4147.
2. Волков, С.Н. Современное состояние земельных отношений, землепользования и землеустройства в Российской Федерации и научное обоснование основных направлений их регулирования в АПК. / Материалы к докладу на заседании Президиума Российской академии наук — 28 марта 2017 года. — М.: ГУЗ, 2017. – 72 с.
3. Волков, С.Н., Бугаевская, В.В., Бугаевский, Ю.Л., Бугаевский, С.Ю., Киевская, Е.С. Автоматизированные системы проектирования в земле-устройстве. [Текст]: учеб. для вузов / Под ред. С.Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2018. – 600 с.
4. Постановление Правительства РФ от 03.02.2020 N 74 «О внесении изменений в Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. — 2019. — № 3. — ст. 546.
5. ГОСТ Р 58854-2020 Фотограмметрия. Требования к созданию ориентированных аэроснимков для построения стереомоделей застроенных территорий (с Поправкой) [Текст]. – Минск: Межгос. Национальный стандарт Российской Федерации по фотограмметрии; Москва: Изд-во стандартов, 2002. – 3 с.
6. Фролов, И.И. Применение БПЛА в различных природно-климатических условиях. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 2019. — No11. — С. 5-9.

Проблемы внедрения концепции наилучших доступных технологий в России

Problems of implementing the concept of the best available technologies in Russia

УДК 62-91

Харчук Никита Андреевич,

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

Руководитель к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» ***Ломакин Г. В.***

Kharchuk N.A.,

19nikitushka96@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрена концепция наилучших доступных технологий (НДТ). Затрагиваются проблемы, касающиеся эколого-экономического развития России и исполнения федерального проекта «Внедрение наилучших доступных технологий» в рамках национального проекта «Экология». Внедрение НДТ в России должно поспособствовать не только решению экологических, но и экономических проблем.

Summary. The article considers the concept of best available technologies (BAT). The problems related to the ecological and economic development of Russia and the implementation of the federal project «Introduction of the best available technologies» within the framework of the national project «Ecology» are discussed. The introduction of BAT in Russia should contribute not only to the solution of environmental, but also economic problems.

Ключевые слова: наилучшие доступные технологии, национальный проект, федеральный проект, государственная поддержка, экология.

Key words: best available technologies, national project, federal project, state support, ecology.

В завершении XX века, а именно в 70-80-х годах, ведущие мировые ученые стали концентрировать свое внимание на проблемах окружающей среды. Было необходимо пересматривать старые взгляды и формировать новые, которые бы способствовали устранению или хотя бы минимизированию ущерба, которые человек наносит экосистеме своей деятельностью. Все эти действия были названы концепцией наилучших доступных технологий (НДТ). В 90-х годах в странах Европейского Союза неукоснительность

следования стандартам НДТ была зафиксирована на законодательном уровне в «Директиве о комплексном предотвращении и контроля загрязнения окружающей среды» 1996 года. Согласно ней, крупным заводам и фабрикам ведущих экономических отраслей было необходимо не только на словах соответствовать всем требованиям НДТ, но и иметь соответствующее экологическое разрешение.

Концепция НДТ со временем развивается и, как следствие, происходит совершенствование инструментов государственного управления и ее структуры, технических и технологических моментов. Необходимость следования НДТ получила свое отражение в нормативно-правовых актах и Российской Федерации. НДТ – это не только технологии, которые оказывают щадящее влияние на окружающую среду, но и те продукты, подходы и практики, которые используются на протяжении всего жизненного цикла, начиная от стратегического планирования, заканчивая выводом из эксплуатации.

Начиная с 1 октября 2018 года, согласно национальному проекту «Экология», утвержден федеральный проект «Внедрение наилучших доступных технологий». Согласно нему, в ближайшей перспективе, должны быть определены все нюансы развития управленческой политики на государственном и региональном уровнях в сочетании с экологическими рекомендациями, которые будут отвечать концепции НДТ.

В планах — создание новых и модернизация имеющихся мощностей экологического машиностроения. Переход предприятий к безопасным для окружающей среды технологиям. А также, актуализация всех доступных сейчас и создание новых информационно-технических справочников и методик оценки показателей развития в сфере экологической обстановки, устойчивого развития регионов и экономики страны.

На данный момент, экологические правила в России не имеют территориальной дифференциации, которая учитывала бы все отличительные черты каждого субъекта федерации. Существует пренебрежение совместным негативным влиянием предприятий на экологическую обстановку и экологической совместимостью на определенной территории.

Имеющийся алгоритм ведения отчетности предприятий, которая включает характеристику и масштабы производимых отходов и выбросов указывает на то, что предприятия имеют возможность представления искаженных данных. Существует две причины, по которым данным путем предприятия могут занижать эти важные данные.

Во-первых, ответственность за представленные данные несет лишь руководитель предприятия, что, как следствие, позволяет уклоняться органам, которые занимаются надзором, от полноценного процесса мониторинга. Помимо этого, техническая

оснащенность органов, которые занимаются охраной природы, в особенности, в бедных регионах, оставляет желать лучшего. А если сюда добавить еще и коррупционную составляющую, то картина становится еще более мрачной.

Во-вторых, в России до сих пор нет отлаженного автоматизированного экологического мониторинга, который бы в кратчайшие сроки сигнализировал об определенных экологических проблемах в конкретном регионе. Надзорные органы, получая оперативную информацию, имели бы возможность быстрого реагирования и предотвращения экологических проблем, которые губительно сказываются на экологической обстановке, далеко выходящей за пределы региона.

Наличие лишь вышеперечисленных проблем может сказаться на эффективности управления эколого-экономическим развитием регионов. Неучтенные риски, которые связаны с ущербом экологии, могут губительно влиять не только на региональную, но и государственную экономику.

Направление развития, выбранное Россией, которое связано с экологией и экологизацией экономики, описано в федеральном проекте «Внедрение наилучших доступных технологий», в рамках национального проекта «Экология». Его этапы четко расписаны вплоть до 2024 года. Однако, на данный момент с исполнением федерального проекта наблюдаются трудности. Даже работа, которая проводится по актуализированию справочников НТД сейчас организуется так, что интересы бизнеса лоббируются в них сильнее, чем самые обоснованные мнения ученых. Это заставляет задуматься, способна ли Россия достигнуть целей нацпроекта и развиваться в эколого-экономическом направлении должным образом.

Таким образом, важным инструментом экологизации экономики может стать повышение открытости в информационном поле. Управление состоянием экосистем и, как следствие, возможность снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду в огромной степени зависит от двух факторов: а) наличия и достоверности информации о воздействии на окружающую среду и б) возможности общественного контроля за деятельностью компаний и ведения диалога между компаниями и заинтересованными сторонами в части нефинансовой отчетности. Логика в том, что управлять можно только тем, что можно измерить, оценить в динамике, выявить причинно-следственные связи. Именно поэтому можно связать состояние экосистем с раскрытием нефинансовой информации.

Список литературы

1. Аганбегян А. Г. Почему экономика России топчется на месте? // Проблемы теории и практики управления. 2018. № 3. С. 11-26.

2. Бурматова О. П. Модернизация инструментов экологической политики и проблемы их внедрения // Регион: экономика и социология. 2011. № 3. С. 170-194.

3. Гусева Т. В., Бегак М. В., Молчанова Я. П., Миронов А. В. Наилучшие доступные технологии как инструмент промышленной и экологической политики // Вестн. РХТУ им. Д. И. Менделеева. Гуманитарные и социально-экономические исследования. 2015. Т. 2, № 6. С. 64-78.

4. Разяпов А.З., Воронич С.С., Емельянова Т.А., и д.р. Мониторинг и методы контроля атмосферных загрязнений и источников. Часть 1, Москва-Махачкала, 2017;

5. Сорокин Н. Д. Нормирование выбросов: куда мы пришли и что за горизонтом? // Экология производства. 2018. № 2. С. 34-40;

6. Справочник по управлению в области охраны окружающей среды: проблемы, законы, инструменты, институты. Серия «Экологическое управление». ПРООН и РБЕС / Под ред. А. Штайнера, Г. Мартонаковой, С. Гузиовой. Братислава: Региональное бюро ПРООН для стран Европы и Содружества Независимых Государств, 2003. 381 с.

7. Методологические основы развития рынка недвижимости. — Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З., Клюшин П.В. — Москва, 2017.

8. Правовые аспекты вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых и невостребованных земель сельскохозяйственного назначения. — Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А. и д.р. — Москва, 2020.

Опыт освоения неиспользуемых территорий в России и за рубежом

Experience in developing unused territories in Russia and abroad

УДК 332.332

Яралов Иван Малхазович,

магистрант ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Руководитель: к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Семочкин В.Н**.

Yaralov I.M.,

yaralov1998@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрен различный опыт освоения неиспользуемых территорий в России и за рубежом.

Summary. The article considers various experiences in the development of unused territories in Russia and abroad.

Ключевые слова: неиспользуемые территории, освоение земель, целинные земли.

Keywords: unused territories, land development, virgin lands.

Во всех странах мира в ранний или поздний периоды проводилось освоение неиспользованных земель. Очень интересен опыт освоения, который проводился в США.

В XIX веке все больше европейцев из Старого Света отправлялись в новую жизнь в Северной Америке. Чаще всего, это были бедные люди, которые потеряли надежду на процветание у себя на родине, но готовые работать не покладая рук для себя и своих семей.

Развитые восточные регионы Соединенных Штатов испытывали большой дефицит в рабочих, они были дорогостоящими. Однако большое количество иммигрантов пыталось работать своими руками на своей собственной земле. Практически все земли на Восточном побережье были освоены, но на западе были огромные, совершенно неразвитые, необитаемые районы, которым, казалось, не было конца. В связи с этим иммигранты не редко покупали нескольких лошадей, фургон, запас продуктов на свои последние деньги и отправлялись в долгий путь в неизвестное, чтобы поселиться в местах, которые им приходились по нраву [3].

Но они не могли назвать землю свей собственной — она или принадлежала штату, либо, если штат еще не сформировался, федеральному правительству, а поселенцы на этой земле были только его арендаторами. Растущий приток иммигрантов потребовал, чтобы эта проблема была решена раз и навсегда. Так в 1862 году Конгрессом США был принят Гомстед-акт [гомстед (homestead) — земельный надел из государственного фонда свободных земель, фермерский участок-усадьба].

Согласно этому закону, любой гражданин США, которому исполнился 21 год, имел право на получении участка площадью 60 гектаров из федерального запаса неосвоенной земли. И все это — абсолютно бесплатно, надо было только заплатить за оформление документов.

Данная политика определила лицо американского Запада, образ жизни этих людей. Практически нет населенных пунктов, напоминающих европейские деревни. Фермерские семьи живут далеко друг от друга на своей частной собственности. Обычно в центре района появлялся небольшой городок, в котором располагались церковь, почта, аптека, магазины и салон. Жители выбрали шерифа и судью для поддержания общественного порядка.

Тысячи иммигрантов и жителей восточной части штатов кинулись осваивать ранее необитаемые места. За это время более двух миллионов семей получили землю. Они поселились в девственных дебрях и начали жизнь «с чистого листа». Большинство из них не смогли пройти это сложное испытание — они продали свою землю и на эти деньги пытали счастья в другом месте и новом деле. А остальные и те, кто купил землю тех, кто покинул ее, создали самое эффективное сельское хозяйство в мире, которое существует до сих пор [2].

Бескрайние Великие равнины лежали на пути караванов иммигрантов. Совсем недавно они были признаны непригодными для жизни и сельского хозяйства, но огромная и тяжелая работа фермеров, которые поселились здесь, сделала Великие равнины «всемирным хлебородным краем». После того, как самые упрямые мигранты пересекли широкий пояс Скалистых гор и пересекли безжизненные пустыни, они оказались в регионе с прекрасным климатом, который подходил для ведения любого сельского хозяйства и в целом для жизни — в Калифорнию.

Нередко в тех местах, где люди покидали караваны и оседали на свои оформленные гомстеды, уже были чужие хозяйства. Во-первых, крупные скотопромышленники рассматривали эти районы как «свои» и пускали пастись скот в незастроенные степные просторы, где животные имели возможность находиться на пастбище летом и зимой.

Скотопромышленники нанимали пастухов-ковбоев [cow — «корова» и boy — «парень»], перегонявших гигантские стада диких быков за сотни километров до скотобоен. Чаще всего это были самые новенькие европейцы, мексиканцы и «черные» бывшие рабы, которые не имели никакой собственности или какой-либо другой работы. Хозяева этих пастухов-ковбоев приходили в ярость, когда видели на «своих» пастбищах фермеров-землевладельцев. Бывали случаи, когда они нанимали «стрелков», которые запугиваниями и убийствами должны были согнать их с земли. Фермеры, у которых имелось оружие, объединялись и противостояли им.

Индейцы, которые жили на Диком Западе в течение тысяч лет, были также проблемой для гомстедов. Постоянно воевавшие друг с другом, их племена были так же нетерпимы к поселенцам, которые появились на их земле. Нападения на фермы и кровавые репрессии против их жителей не были редкостью. Однако фермеры не оставались в стороне и мстили индейцам с не меньшей жестокостью. Правительство послало кавалерийские части, чтобы помочь им. Иногда начинались настоящие сражения, в которых случалось, что индейцы выходили победителями.

Начавшееся с едва заметных течений в начале века переселение белых на Диком Западе, стало мощным потоком благодаря завершению строительства Трансконтинентальной железной дороги, которое началось с подписания Авраамом Линкольном грандиозного проекта Pacific Railroad Ac. Две железнодорожные компании начали строить железнодорожную линию, которая соединила восточное и западное побережья штатов. Тяжелые походы караванов переселенцев подошли к концу – теперь люди и грузы могут оказаться на западном побережье всего за неделю.

Быстрое строительство железной дороги и быстрый рост городов и населения на западе Соединенных Штатов к концу 19-го века фактически устранили концепцию «Дикого» Запада, которая осталась только в исторической памяти Америки.

В анналах каждой страны есть события, которые имеют эпохальный характер. Освоение целинных и залежных земель стало таким событием для СССР. Этот потрясающий проект коренным образом изменил ситуацию в стране и позволил ввести в активный оборот миллионы гектаров сельскохозяйственных угодий.

Освоение новых земель в Советском Союзе началось ещё в 1928 году. К 1928 году сельское хозяйство в Советском Союзе достигло довоенного уровня. Посевная площадь под сельскохозяйственные культуры составила 95%, а валовой сельскохозяйственный продукт составил 90% от показателей 1914 года. В то же время товарность сельского хозяйства снизилась, особенно в области зерновых культур. В 1925 году городское

население увеличилось на 1,5 миллиона человек по сравнению с 1914 годом, а доля товарного зерна составила всего 10,4 миллиона тонн против 21,4 миллиона тонн в 1914 году [1].

Отношения между классовыми силами в деревне значительно изменились. Теперь, после октября, 95% страны принадлежало бедным и средним хозяйствам, хотя кулацкие фермы владели 5,5% территории страны, они все еще имели значительную долю — 20% от общего объема производства товарного зерна в стране. В результате доминирования системы мелких фермерских хозяйств, низких закупочных цен на зерновые продукты, а также по ряду других причин страна отставала в отрасли зерновой промышленности. Проблема должна была решена путем включения новых необрабатываемых плодородных территорий в оборот одновременно с социалистической трансформацией сельского хозяйства. Однако объёмы освоения новых земель в 30-е годы по ряду причин были невелики.

В период после Великой Отечественной войны острота проблемы обеспечения страны зерном существенно усилилась. Решать её на основе расширения импорта было невозможно и поэтому в 1953 году руководством страны было принято решение о широкомасштабном освоении целинных и залежных земель в восточных регионах страны, прежде всего на территории Казахстана. Всего за один год (с марта 1954 года по март 1955 года) в целинных районах было основано 340 новых зерновых совхозов общей площадью более 17 миллионов гектаров, в том числе более 10 миллионов гектаров пахотных земель. Новые зерновые хозяйства были организованны в основных целинных областях – Павлодарской, Кокчетавской, Акмолинской, Кустанайской, Северо-Казахстанской.

Совхозы были основаны как крупные, высокомеханизированные предприятия по производству зерна. В среднем 25-30 тыс. га посевной площади приходилось на одно хозяйство. Старые совхозы были также организационно укреплены. На 1955 год в Казахстане действовало 630 совхозов.

Подобного рода грандиозный проект, как освоение десятков млн га неиспользуемых земель, не мог не повлиять на историю. Отголоски тех лет все еще влияют на нашу жизнь. Для Казахстана это было чрезвычайно важно: как позитивно, так негативно.

Большие площади земель, в том числе малопродуктивных и подверженных дефляции были распаханы в погоне за показателями. Скарификация экологического баланса привела к плохим последствиям. Была развита почвенная эрозия, а гумусовый слой был разрушен. Произошло сокращение сенокосов и пастбищ из-за вспашки млн га земли под посевы.

Большое количество земель было использовано для развития поселений, и значительные площади плодородных земель были отведены под инфраструктуру.

В результате таких действий был нанесен огромный ущерб животноводству, что, привело к нехватке мясных и молочных продуктов. Текучесть кадров была высока, особенно для новичков. Подобная ситуация была характерна почти для всех областей, где были освоены целинные земли [1].

Во время освоения целинных земель произошло переселение большого количества людей из соседних республик. Роль национальных обычаев и традиций начала уменьшаться, произошло сокращение количества учебных заведений, которые преподавали на родном языке. Так же сократилось количество публикации на казахском языке. Языковые и демографические проблемы обострились в северных регионах.

Уроки истории должны непременно учитываться при разработке новых подобных проектов и служить для будущих поколений напоминанием о том, что, необходимо осваивая новые территории хранить природу своей страны, чтобы не нарушить экологическое равновесие. Все грандиозные экономические программы должны быть рассчитаны до мелочей.

Список литературы

1. Ковальский С. Л., Маданов Х. М. Освоение целинных земель в Казахстане — Алма-Ата: Издательство «Наука», 1986.
2. Кравченко Л.И. Дальневосточный гектар. Как есть, без пропаганды // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 3.
3. Миронова С.М., Чикильдина А.Ю. Особенности предоставления земельных участков на Дальнем Востоке: актуальные вопросы правового регулирования // Актуальные проблемы российского права. 2016. №7. С. 42.
4. Хлыстун В.Н. О приоритетных направлениях исследовании в сфере земельных отношений и управления земельными ресурсами [Текст] /В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. №8. с.5-10.
5. Хлыстун В.Н., Структурные изменения в земельном фонде России [Текст] /В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. №4. с.11-18.