

Издательство «Сельхозиздат» ИД «Панорама» занимается выпуском b2b журналов, которые имеют специализированную направленность, являются научно-производственными и в основном предназначены для практической работы специалистов сельского хозяйства.

РЕКОМЕНДУЕМ ПОДПИСАТЬСЯ НА ЖУРНАЛЫ ИЗДАТЕЛЬСТВА «СЕЛЬХОЗИЗДАТ»:



Издательство «Сельхозиздат» предлагает подписаться на свои издания, а также приглашает руководителей и специалистов организаций и предприятий, ведущих ученых, изобретателей и новаторов производства агропромышленного комплекса публиковать материалы по тематике изданий.

Тел. 8 (495) 274-2222 (многоканальный); www.panor.ru

Оформление подписки через редакцию (справки по тел. 8 (495) 274-2222 (многоканальный); e-mail: podpiska@panor.ru) позволит сэкономить ваши средства и гарантирует надежное и своевременное получение наших изданий!

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ 2019

создании системы единого государственного управления земельными ресурсами России

Правовое регулирование установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков требует совершенствования



становление репутита в процессе землеустроительной экспертизы

Журнал «Русская галерея — XXI век» совместно с Некоммерческим фондом содействия развитию национальной культуры и искусства ежегодно проводят различные арт-проекты в сфере детского изобразительного искусства, и поэтому с радостью сообщаем Вам, дорогие читатели, что

В 2019 ГОДУ БУДЕТ ПРОВОДИТЬСЯ НОВЫЙ КОНКУРС

ОН СКАЗАЛ: «ПОЕХАЛИ!»

**ПОСВЯЩЕННЫЙ 85-ЛЕТИЮ СО ДНЯ РОЖДЕНИЯ
ПЕРВОГО КОСМОНАВТА ЗЕМЛИ —
ЮРИЯ АЛЕКСЕЕВИЧА ГАГАРИНА.**

**ЮНЫЕ ХУДОЖНИКИ РОССИИ! ДЕРЗАЙТЕ, ПРИСЫЛАЙТЕ СВОИ РАБОТЫ!
А СТАРШИЕ ТОВАРИЩИ, РАЗЛИЧНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, МЫ УВЕРЕНЫ,
ПОДДЕРЖАТ ВАС!**

**ВЫСОКОЕ ЖЮРИ ОПРЕДЕЛИТ 300 ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСА.
НАГРАЖДЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ СОСТОИТСЯ В КРЕМЛЕВСКОМ ДВОРЦЕ СЪЕЗДОВ
В АПРЕЛЕ 2019 ГОДА (О СРОКАХ БУДЕТ СООБЩЕНО ДОПОЛНИТЕЛЬНО).**

Также информируем Вас о том, что участие в конкурсе абсолютно бесплатно, и кроме того, юные победители традиционно получают почетные дипломы, «бронзовые», «серебряные» или «золотые» медали, подарки и ценные призы!



**Ю.А. ГАГАРИН
9 МАРТА 1934 —
27 МАРТА 1968**

Необходимо создать системы единого государственного управления земельными ресурсами России



Комов Н. В.,

Действительный государственный советник II класса, академик Российской академии наук, д-р экон. наук, профессор, Почетный землеустроитель России

Земля — главное национальное достояние и богатство народа. Она основа его существования. Имея земли больше, чем любая другая страна мира и самые богатые в мире земельно-ресурсные активы, Россия даже в XXI в. не имеет четкой долгосрочной земельной политики, ориентированной на пространственное развитие, как это сделал, например, Китай. Государство не использует своего геополитического преимущества и не обозначила даже контуров собственного земельного строя. В отличие от многих развитых стран Россия по-прежнему стоит на экономическом распутье, экологической неразберихи, земельной неустроенности огромных российских территорий и нерешенности социальных проблем.

Наиболее четко это обозначил наш Президент В.В. Путин в своем выступлении на заседании Президиума Госсовета «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц» в октябре 2012 г. «Нам с вами сегодня предстоит обсудить вопросы совершенствования использования земельных ресурсов. Вы хорошо знаете, что это мощный фактор

экономического и социального развития и одновременно одна из самых сложных и исторически острых проблем вообще, а в нашей стране — в особенности». Это оценка значимости земельных ресурсов в успешном развитии великой России, данная высшим руководством государства. Наши граждане при решении земельных проблем, сказал Президент, постоянно сталкиваются с необоснованным бюрократизмом, произволом и коррумпированностью чиновников, которые гасят, тормозят полноценное развитие земельных отношений в России. И, как следствие, продвижение страны в целом. Вот это, как раз и есть главная причина всех земельных бед в стране.

Надо как следует проработать этот вопрос и нужно будет поговорить об этом подробнее в будущем, отметил Президент. Прошло шесть лет после заседания Президиума Госсовета, а реальных мер по совершенствованию использования земельных ресурсов, а их 1,7 млрд га (седьмая часть суши нашей планеты) как в центре, так и на местах не принято, кроме посадок отдельных должностных лиц за хищение земли.

Более подробно читайте в этом номере журнала.



Научно-практический ежемесячный журнал, зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство о регистрации ПИ № ФС 77-26359 от 30.11.2006
Журнал включен в Перечень ВАК.

Учредитель — некоммерческое партнерство Издательский Дом «ПРОСВЕЩЕНИЕ» (117042, г. Москва, п. Бутово, ул. Южнобутовская, д. 45)

Издатель — © Издательский Дом «Панорама». 127015, г. Москва, Бумажный проезд, д. 14, стр. 2, подъезд 3, а/я 27; www.panor.ru

Генеральный директор ИД «Панорама» — Председатель Некоммерческого фонда содействия развитию национальной культуры и искусства **К. А. Москаленко**

Издательство «Политэкономиздат» 127015, г. Москва, Бумажный проезд, д. 14, стр. 2, подъезд 3, а/я 27
www.politeconom.ru



Издается совместно с Государственным университетом по землеустройству

Главный редактор
Косинский В. В.
kadastr@panor.ru

Компьютерная верстка
Колокольников П. В.

Корректор
Михайлова С. Ф.

Журнал распространяется через официальный каталог Почты России «Подписные издания» (индекс — П7161), каталог ОАО «Агентство „Роспечать“», Объединенный каталог «Пресса России», «Каталог периодических изданий. Газеты и журналы» агентства «Урал-пресс» (индекс — 84791) и «Каталог российской прессы» (индекс — 12306), а также путем прямой редакционной подписки..

Отдел подписки:
тел./факс: 8 (495) 664-27-61,
e-mail: podpiska@panor.ru

Отдел рекламы: тел.: 8 (495) 274-22-22,
e-mail: reklama@panor.ru

Журнал издается под эгидой Международной Академии сельскохозяйственных наук и организаций агропромышленного комплекса

Подписано в печать 20.01.2019 г.

Отпечатано в типографии
ООО «Вива-Стар», 107023, г. Москва,
ул. Электрозаводская, д. 20, стр. 3
Установочный тираж 5000 экз.

Цена свободная

Приглашаем авторов к сотрудничеству.
Материалы публикуются на безгонорарной основе.

СОДЕРЖАНИЕ

Слово к читателю

Комов Н. В.

Необходимо создать системы единого государственного управления земельными ресурсами России 1

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Управление земельными ресурсами

Комов Н. В.

О создании системы единого государственного управления земельными ресурсами России 5

В статье поставлены задачи единого государственного земельного органа управления, отвечающего за разработку и реализацию долгосрочной государственной земельной политики и предложены меры по реализации новой земельной политики.

Липски С. А.

Правовое регулирование установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков требует совершенствования 9

Рассмотрено регулирование в земельном и градостроительном законодательстве вопросов установления и изменения разрешенного использования земельных участков. Уделено внимание параллельному развитию этого института в указанных отраслях, имеющимся пробелам, а также законодательной инициативе по урегулированию этих вопросов, поступившей в Государственную Думу из Правительства РФ. Сделан вывод, что указанная инициатива своевременна, но требует доработки.

Барцев А. В.

Землеустроительные регламенты как индикаторы правовой связи землеустройства территории и кадастра объектов недвижимости 14

Настоящая публикация выполнена как предложение учреждения законодательных понятий землеустроительных регламентов применительно к категориям земель, определения этим возможности правовых связей между процессами землеустройства территорий и кадастра (реестра) объектов недвижимости на этих территориях.

Воробьев А. В., Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О.

Совершенствование земельных отношений на региональном уровне с учетом ретроспективного анализа земельных преобразований 26

В статье на основе ретроспективного анализа реформирования земельных отношений на региональном уровне рассмотрены недостатки проведения землеустроительных и кадастровых работ, что позволило сделать вывод о необходимости совершенствования земельно-оценочной деятельности и обосновать предложения по улучшению состояния системы учета земельных ресурсов и информационной обеспеченности землеустроительных мероприятий.

Кондаков Д. А., Кондаков А. М.

Земельные отношения и право в системе национальной безопасности страны 31

В статье рассматриваются проблемы состояния управления земельными отношениями, в том числе и с опорой на международный опыт. Именно сейчас сложилось положение, когда основанием для различного рода конфликтов могут стать земельные отношения и споры.

Рассказова А. А.

Особенности англосаксонской или североамериканской системы прогнозирования и планирования 35

В статье подробно изучен опыт каждой страны — представительницы в системе планирования прогнозирования.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Инновации в землеустройстве

Пасько О. А., Пospelова Е. В.

Анализ пространственных недостатков сельскохозяйственных угодий в Томском районе Томской области ... 39

Рассмотрены факторы, влияющие на конфигурацию и размеры сельскохозяйственных угодий. Сделан вывод об обусловленности недостатков землепользования преимущественно соседством с лесными массивами и расположением в поймах рек.

Цаповская О. Н., Ермошкин Ю. В., Провалова Е. В.,
Хамзина О. И., Шайкин С. В.

Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы 47

В работе определены ценностные характеристики объекта недвижимости и произведен расчет рыночной стоимости земельных участков различными подходами с целью определения размера платы за сервитут.

ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЕ

Мониторинг земель

Ключин П. В., Косинский В. В., Николаев Э. А.

Мониторинг эффективного использования земель Заволжского региона Республики Татарстан 53

В статье рассмотрен мониторинг и рациональное использование земель Заволжского региона Республики Татарстан. Проведен анализ сложившихся проблем при решении эффективного и рационального землепользования на геоэкологической основе, а также предложены основные мероприятия по исправлению сложившейся ситуации.

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровая оценка

Бородина О. Б.

Некоторые проблемы формирования и установления правового режима зон с особыми условиями использования территорий для обеспечения функционирования военных объектов 62

Автор анализирует проблемы формирования запретных и иных зон военных объектов, внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, установления правового режима земельных участков в границах таких зон, информирования об их установлении заинтересованных лиц.

ОБРАЗОВАНИЕ

Вести вузов

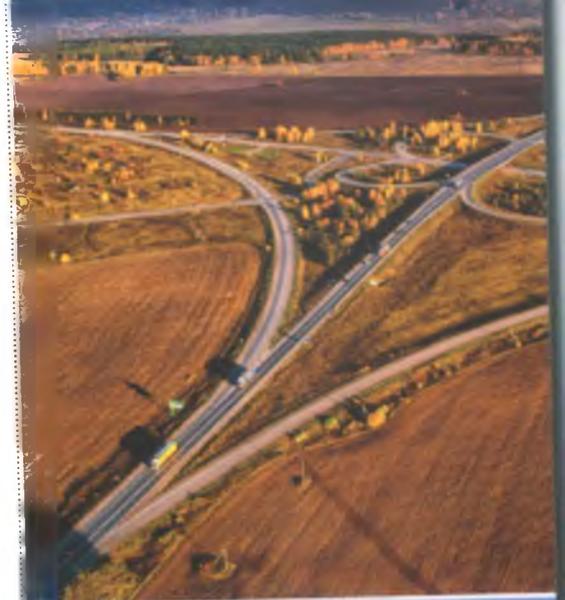
Груздева Л. П.

95 лет со дня образования кафедры земледелия и растениеводства Государственного университета по землеустройству 68

Наши юбиляры

Профессору Комову Николаю Васильевичу — 80 лет! ... 75

Профессору Власову Александру Григорьевичу — 75 лет! ... 78



Introduction

Komov N.V.
It is necessary to create the State land administration office of the Russian Federation..... 1

LAND RELATIONS

Land administration

Komov N.V.
Creation of the State land administration office in Russia. 5

Lipski S.A.
The legal regulation of establishment and change of types of permitted use of land plots requires improvement 9

Bartcev A.V.
Land-Surveying Regulations As Indicator Of Legal Bond Between Land Management Of An Area And Cadastre Of Real Estate 14

Vorobiev A.V., Fediunina E.N., Oganessian L.O.
Improvement of the land relations at the regional level taking into account the retrospective analysis of land transformations. 26

Kondakov D.A., Kondakov A.M.
Land relations and land legislation as a part of the national security system 31

Rasskazova A.A.
The features of the Anglo-Saxon or the North American forecasting and planning system 35

LAND MANAGEMENT

Land management innovations

Pasko O.A., Pospelova E.V.
The analysis of spatial drawbacks of agricultural lands in Tomsk district of Tomsk region 39

Tzapovskaya O.N., Ermoshkin Y.V., Provalova E.V., Khamzina O.I., Shaykin S.V.
Easement established by land management examination. 47

NATURE MANAGEMENT

Land monitoring

Klyushin P.V., Kosinskly V.V., Nikolaev E.A.
Land use monitoring in Zavolzhsky region, the Republic of Tatarstan 53

REAL ESTATE CADASTER

Cadastral evaluation

Borodina O.B.
Some issues of formation and establishment of the legal regime for military zones 62

EDUCATION

University news

Gruzdev V.S.
95th anniversary of the Department of Agriculture and Crop production of the State University of Land Use Planning. 68

Jubilees

Professor Komov Nikolay Vasilyevich is 80 years old! 75

Professor Vlasov Alexander Grigoryevich is 75 years old! 78

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

Волков С.Н.,
д-р экон. наук, профессор, (председатель), академик РАН, ректор Государственного университета по землеустройству (ГУЗ), заведующий кафедрой землеустройства

Вершинин В.В.,
д-р экон. наук, профессор (зам. председателя) директор НИИ земельных ресурсов, зав. кафедрой почвоведения, экологии и природопользования ГУЗ

Абрамченко В.В.,
заместитель министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра

Алакоз В.В.,
президент Российской ассоциации частных землемеров

Буров М.П.,
д-р экон. наук, профессор, академик РАН, руководитель Центра инновационных программ Финансового университета при Правительстве РФ

Варламов А.А.,
д-р экон. наук, профессор, член-корреспондент РАН, заведующий кафедрой землепользования и кадастров ГУЗ

Емельянова Т.А.,
д-р экон. наук, профессор кафедры экономики недвижимости ГУЗ, заслуженный землеустроитель РФ

Липски С.А.,
д-р экон. наук, заведующий кафедрой земельного права ГУЗ

Лойко П.Ф.,
д-р экон. наук, профессор, член-корреспондент РАН

Огарков А.П.,
член-корреспондент РАН, д-р экон. наук, профессор кафедры городского кадастра ГУЗ

Папаскири Т.В.,
д-р экон. наук, академик РАН, декан факультета землеустройства ГУЗ

Раклов В.П.,
заведующий кафедрой картографии ГУЗ, академик РАН, профессор

Хлыстун В.Н.,
д-р экон. наук, профессор, академик РАН, заведующий кафедрой экономики недвижимости ГУЗ

Цыпкин Ю.А.,
д-р экон. наук, профессор, заведующий кафедрой маркетинга, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

Москаленко К.А.,
генеральный директор НП ИД «Панорама»

Косинский В.В.,
главный редактор журнала, академик РАН, д-р экон. наук, профессор

УДК 332

О СОЗДАНИИ СИСТЕМЫ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ РОССИИ CREATION OF THE STATE LAND ADMINISTRATION OFFICE IN RUSSIA



Комов Н.В.,
д-р экон. наук, профессор, Действительный государственный советник II класса, академик Российской академии наук, почетный землеустроитель России, г. Москва
Komov N.V.

Аннотация. В статье поставлены задачи единого государственного земельного органа управления, отвечающего за разработку и реализацию долгосрочной государственной земельной политики и предложены меры по реализации новой земельной политики, созданию современной системы государственного управления земельными ресурсами.

Ключевые слова: земельные ресурсы, земельные органы управления, земельная политика, гражданское общество.

Summary: The author describes possible tasks of the State land administration office responsible for development and realization of land policy in the Russian Federation. The measures for realization of new land policy and foundation of modern state land administration system are proposed by the author as well.

Keywords: land, land authorities, land policy, civil society.



Земля — главное национальное достояние и богатство народа. Она основа его существования. Имея земли больше, чем любая другая страна мира и самые богатые в мире земельно-ресурсные активы, Россия даже в XXI в. не имеет четкой долгосрочной земельной политики, ориентированной на пространственное развитие, как это сделал, например, Китай. Государство не использует своего геополитического преимущества и не обозначила даже контуров собственного земельного строя. В отличие от многих развитых стран Россия по-прежнему стоит на экономическом распутье, экологической неразберихе, земельной неустроенности огромных российских территорий и нерешенности социальных проблем.

Наиболее четко это обозначил наш Президент В.В. Путин в своем выступлении на заседании Президиума Госсовета «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц» в октябре 2012 г. «Нам с вами сегодня предстоит обсудить вопросы совершенствования использования земельных ресурсов. Вы хорошо знаете, что это мощный фактор экономического и социального развития и одновременно одна из самых сложных и исторически острых: проблем вообще, а в нашей стране — в особенности». Это оценка значимости земельных ресурсов в успешном развитии великой России, данная высшим руководством государства. Наши граждане при решении земельных проблем, сказал Президент, постоянно сталкиваются с необоснованным бюрократизмом, произволом и коррумпированностью чиновников, которые гасят, тормозят полноценное развитие земельных отношений в России. И, как следствие, продвижение страны в целом. Вот это и есть главная причина всех земельных бед в стране.

Надо как следует проработать этот вопрос и нужно будет поговорить об этом подробнее в будущем, отметил Президент. Прошло шесть лет после заседания Президиума Госсовета, а реальных мер по совершенствованию использования земельных ресурсов, а их 1,7 млрд га (седьмая часть суши нашей планеты), как в центре, так и на местах не принято, кроме посадок отдельных должностных лиц за хищение земли.

Такая ситуация видимо устраивает многомиллионную армию чиновников, «присосавшихся» к богатейшему российскому «земельному кораблю» и не несущих никакой

ответственности ни за землю, ни за народ, на ней живущий. Только в верхних эшелонах власти землей командуют более десяти ведомств, а государство пассивно наблюдает за этим.

Президент особо остановился на главных земельных проблемах страны — разграничение государственной собственности на землю, формировании единого по стране информационного земельного ресурса, категоричности земель, предоставлением участков в собственность или аренду для жилищного строительства и других целей, комплексное освоение земельных территорий. Ведь от их решения зависит не только порядок на земле, но и качество жизни граждан, на ней живущих. А это одна из главных приоритетных задач, поставленных Президентом.

Как видим, «земельный вопрос» находится под постоянным вниманием высшего руководства страны, но он упорно не решается. Для этого в России всегда было мощное земельное ведомство. А решение земельных проблем всегда стояло в одном ряду важнейших государственных задач наравне с укреплением армии и флота.

Сегодня существует государственное управление лесным и водным фондом, недрами, а их базисная составляющая — единая и неделимая земельная территория страны осталась без управления, а соответственно львиная доля в национальном богатстве страны осталась без пригляду. Ведь на земельно-ресурсный потенциал России приходится 80–85% от общей величины ее национального достояния, получаемого от всех видов ресурсов (труда, капитала, ренты). Это ведь реальный, а не «мнимый» источник нашего развития, который сегодня практически не используется. В то же время в мире сегодня резко повышается роль земли не только как источника продовольствия, но и как жизненного пространства, среды обитания людей и финансового капитала.

Для защиты своей территории, охраны и эффективного использования всех земельных богатств страны, исполнения поручений Президента РФ по земельным проблемам государство, на наш взгляд, уже в ближайший период необходимо решить следующие задачи:

1. Разработать и осуществить четкую долгосрочную земельную политику и законодательно принять ее.

Главное в земельной политике России должно быть признание высочайшей ценности земли и необходимости ее рационального использования. В этих целях органы власти всех уровней обязаны разрабатывать и осуществлять Генеральные планы землеустройства всех земель на своих территориях.

2. Создать единую систему государственного управления земельными ресурсами страны. В России должен быть единый земельный орган, отвечающий за разработку и реализацию государственной земельной политики.

3. Определить земельно-ресурсный потенциал в качестве основного звена устойчивого развития общества и государства. Земельная территория — это базисная составляющая развития всех отраслей народного хозяйства страны.

4. Делегировать муниципальным образованиям отдельные государственные полномочия, направленные на увеличение налогооблагаемой базы за счет передачи части государственных земель в муниципальную собственность и эффективного использования собственной земли.

5. Вовлечь в принятие решений и реализацию новой государственной земельной политики главную созидательную силу России — гражданское общество, которое обеспечит системную работу с народом на территории, тесные связи с социальными и профессиональными слоями, работу в трудовых коллективах и укрепит связь народа с властью. А это сегодня крайне необходимо.

Такие действия государства будут логическим завершением решений, принятых на заседании Президиума Госсовета шесть лет назад.

Реализация предложенных мер обеспечит значительное увеличение бюджетных средств, которые будут использованы на улучшение земли, комплексное обустройство территорий, образование, медицину, социальные и другие нужды. Такие возможности у России огромные, и государство вместе с народом должно их реализовывать. Это его обязанность. Ведь от этого зависит успешное развитие России как самой богатой и мощной мировой державы и укрепление позиций нашей страны в мире.

В этой связи научной землеустроительной общественностью страны предлагаются следующие меры по реализации новой земельной политики и созданию современной системы государственного управления земельными ресурсами:

— проведение долгосрочной государственной земельной политики;

— разработка федеральных, региональных и местных планов и программ использования земельных ресурсов, организация и выполнение работ по охране и рациональному использованию земельных ресурсов;

— разработка проектов законов по охране и использованию земельных ресурсов, руководство выполнением местными органами правоприменительной работы по вопросам, связанным с использованием и охраной земельных ресурсов;

— охрана прав и законных интересов собственников и пользователей земли;

— организация и выполнение работ по инвентаризации всех земель;

— организация и проведение землеустройства на всей территории РФ;

— осуществление землеустроительной экспертизы инвестиционных программ и проектов по использованию и охране земель;

— ведение государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав на землю и недвижимость;

— ведение мониторинга земли, разработка методик государственной кадастровой оценки земли; государственный надзор за использованием и охраной земель;

— обеспечение выполнения топографо-геодезических, картографических, изыскательских и других работ специального назначения для организации охраны и рационального использования земель, землеустройства, кадастра, регистрации прав и других государственных нужд;

— создание и обеспечение ведения единой земельно-информационной системы, реестра цен на земельные участки и регистра стоимости земельных участков;

— осуществление информационного обеспечения деятельности по государственному и муниципальному управлению земельными ресурсами, предоставление федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, заинтересованным юридическим и физическим лицам специальных материалов в сфере земли и недвижимости;

— проведение в установленном законодательством порядке разграничения государственной собственности на землю и создание специальных земельных фондов для наделения

граждан, бизнес-структур и других землепользователей земельными участками;

— обеспечение совместно с органами статистики ведения государственного учета земель на всей территории РФ.

Создание современной системы управления земельными ресурсами страны не потребует дополнительных финансов. Наоборот, за счет сокращения чиновников в ведомствах и сосредоточения средств появятся дополнительные источники для финансирования поставленных Президентом земельных проблем в интересах народа, общества и государства.

При этом резко сократятся земельные споры, государство надежно защитит права граждан и бизнеса на землю и недвижимость, в разы увеличится налогооблагаемая база, а соответственно, и поступления, прежде всего, в местные бюджеты, которые в развитых странах составляют более их половины. А это в значительной мере разгрузит очень скромный федеральный бюджет и высвободит значительные средства для пространственного развития нашей страны. Одновременно муниципалитеты возьмут на себя обязанность решения главной составляющей их работы — повышение качества жизни проживающих на их территории российских граждан.

По самым скромным подсчетам ученых и специалистов в местные бюджеты уже в ближайшее время может поступить не менее 3 трлн руб. дополнительных средств от создания и функционирования предлагаемой земельной системы. А в дальнейшем совокупная сумма местных бюджетов может сравняться с федеральным бюджетом. Это ли не прорыв. И не в будущее, а в настоящее развитие страны, где мощный земельный капитал вместе с человеческим потенциалом станет самым реальным гарантом устойчивого развития России и нашего многонационального народа.

Стране сегодня не нужна дорогостоящая земельная реформа. Как показывает наш собственный опыт и опыт многих наших соседей, в этом великом для нашего народа деле нужны политическое решение высшего руководства страны и упорный труд высококвалифицированных специалистов-земельщиков и управленцев, а не «дилетантов», как сегодня. Нам сегодня нужно сменить курс российского землепользования от «дележа» земли без правил, к разработке программ и планов охраны, и эффективного использования земли и проектов комплексного обустройства российских территорий. Народ давно этого ждет.

Предложения об изменении в земельной политике, земельных отношениях и создании системы единого государственного управления земельными ресурсами России разработаны также экспертами Центра стратегических разработок («Земля для людей»). Они поддержаны Всероссийским съездом делегатов сел, деревень и городов 13 октября 2018 г., одобрившего «Национальный проект-развитие сельских территорий», гражданами России, научным сообществом, представителями бизнеса.

Земельную проблему нужно решать уже сегодня. Без этого самая богатая в мире российская земля никогда не станет драйвером экономического развития страны, что недопустимо. По самой сути существования и величия России, без дополнительных финансовых источников пополнения бюджета, поиски которых ведутся сегодня, без вовлечения земельного капитала с огромной рентной составляющей в устойчивое развитие страны обречены на провал. Другого пути для «рывка» России в светлое будущее просто нет.

Земля всегда была основой и базисной составляющей территориально-пространственного экономического развития России. Такой она должна стать и сегодня.



От редакции: 8 ноября 2018 г. на площадке Государственного университета по землеустройству состоялось выездное заседание комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, на котором был рассмотрен принятый в первой чтении законопроект о совершенствовании определения видов разрешенного использования земельных участков. По итогам этого заседания было решено, в том числе создать рабочую группу. Автор данной статьи входит в состав указанной группы.

УДК 332

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ УСТАНОВЛЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТРЕБУЕТ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

THE LEGAL REGULATION OF ESTABLISHMENT AND CHANGE OF TYPES OF PERMITTED USE OF LAND PLOTS REQUIRES IMPROVEMENT



Липски С. А.,

д-р экон. наук, доцент, зав. кафедрой земельного права, Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Lipski S. A.

Аннотация. Рассмотрено регулирование в земельном и градостроительном законодательстве вопросов установления и изменения разрешенного использования земельных участков. Уделено внимание параллельному развитию этого института в указанных отраслях, имеющимся пробелам (в том числе на основе судебной практики), а также законодательной инициативе по урегулированию этих вопросов, поступившей в Государственную Думу из Правительства Российской Федерации. Сделан вывод, что указанная инициатива своевременна, но соответствующий законопроект требует доработки.

Ключевые слова: земли, земельные участки, разрешенное использование, законодательство, градостроительный регламент, сельскохозяйственный регламент.

Summary. Author of article is considered of regulation in land and town-planning legislation of questions of establishment and change of the permitted use of the parcels of land plots. He paid attention to 1) the parallel development of this institution in these sectors, 2) the existing gaps (including on the basis of judicial practice), as well as 3) the legislative initiative to resolve these issues, received to the State Duma from Government of the Russian Federation. Conclusion: this initiative is timely, but the relevant draft law needs to be improved.

Keywords: land, land plot, permitted use, legislation, town-planning rules, agricultural rules



Советского периода, когда все земли и земельные участки находились в исключительной собственности государства, их правовой режим определялся принадлежностью к одной из целевых категорий земель. Изначально их было три: а) предоставленные в пользование (сельскохозяйственное) трудовых землепользователей, а) городские земли и в) остальные государственные земельные имущества. По мере усложнения земельных правоотношений число категорий увеличилось и к моменту реформ 1990-х годов достигло семи¹. Принципиально такое деление на категории и их состав не изменились и до сих пор, то есть при проведении земельной реформы и в последующие годы этот подход сохранился.

При этом первые три отечественных Земельных кодекса (1922, 1970 и 1991) регулируя вопросы о том, как можно (следует) использовать земельный участок оперировали обобщенными понятиями «земля», «земли».

Но в условиях признания земельных участков объектами недвижимости большее значение приобрели не земли «вообще», а именно их участки, существенным отличием которых от земель является их индивидуализация посредством определения и установления на местности их границ. Ведь только такие индивидуализированные участки могут принадлежать частным лицам, находиться в гражданском обороте, быть объектом налогообложения.

Однако и ныне действующий Земельный кодекс² 2001 года (далее — ЗК РФ) в изначальной редакции также воспроизвел ранее сформированный подход о землях (ст. 1, 8).

В то же время иная правовая отрасль — градостроительное законодательство — изначально почти не регулировало вопросы, связанные с землями, а оперировало именно земельными участками. Так в первом Градостроительном кодексе Российской Федерации³ (далее — ГСК РФ 1998) единственным упоминанием

о землях были нормы ст. 49 (в ней речь шла о таких землях, которые примыкали к границе города, как о территории его пригородной зоны). В основном же в нем говорилось о земельных участках, в том числе об их «разрешенном использовании» (ст. 1 и др.). Также не землями, а в основном земельными участками оперирует и современное гражданское законодательство.

Поэтому в ЗК РФ, принятом позже, чем ГСК РФ 1998, были учтены его нормы, уже вступившие в силу — наряду с целевыми категориями земель в уже упомянутой ст. 1 (а также в ст. 8) было указано, что правовой режим земель определяется исходя не только из 1) их принадлежности к определенной категории, но и с учетом 2) их разрешенного использования, причем в соответствии с зонированием территорий (то есть, это была явная отсылка к нормам ГСК РФ 1998). Это же было характерно и для принятого в 2004 году Федерального закона, регулирующего перевод земель или земельных участков из одной категории в другую⁴, в котором больше внимания уделено вопросам, связанным именно с земельными участками.

В последующем в земельное законодательство многократно вносились изменения, в том числе направленные на его гармонизацию с градостроительным и гражданским законодательством. Кроме того само понятие земельного участка (оно содержится в земельном законодательстве) четырежды менялось, хотя суть его оставалась прежней. В настоящее время (с 2015 года) под ним понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Современное понятие «вид разрешенного использования земельных участков» (далее — ВРИ ЗУ), определяемый градостроительным регламентом, было введено в 2004 году ныне

действующим Градостроительным кодексом Российской Федерации⁵ (далее — ГСК РФ). С учетом его положений п. 2 ст. 7 ЗК РФ в 2010 году был дополнен нормой о ВРИ ЗУ, причем согласно ней конкретные их виды определяются в соответствии со специальным классификатором⁶. Такой классификатор в был утвержден Минэкономразвития России 2014 году⁷ (далее — классификатор ВРИ ЗУ). Впрочем, при этом сложилась весьма странная ситуация, когда правовой режим земель наряду с принадлежностью к категории земель, в достаточной мере урегулированной земельным законодательством, определяется также и градостроительным законодательством (через ВРИ ЗУ). Но градостроительные регламенты, в которых и определяется ВРИ ЗУ, не устанавливаются для ряда земель. Например, в отношении земель лесного фонда, где действуют иные — лесохозяйственные регламенты. Нет градостроительных регламентов и для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (далее — сельскохозяйственные угодья), и для земель, покрытых поверхностными водами, и ряда других. То есть для таких земель и земельных участков ни в земельном, ни в градостроительном законодательстве порядок установления ВРИ ЗУ не определен.

В этой связи нельзя не отметить, что на это было указано, в частности в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации еще за IV квартал 2013 г. (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июня 2014 г.)⁸ (далее — Обзор). В Обзоре отмечено, что, так как градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий не устанавливаются, то решения об изменении одного ВРИ ЗУ на другой для них должны приниматься в соответствии с иными федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, ч. ч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37 ГСК РФ). Но поскольку в ЗК РФ или иных

законах этого нет, то и изменены ВРИ ЗУ не могут быть.

В то же время в классификаторе ВРИ ЗУ применительно к сельскохозяйственному использованию, приведены вполне взаимозаменяемые виды, например: 1) выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код — 1.2) — овощеводство (1.3) — выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4); 2) скотоводство (1.8) — свиноводство (1.11).

Также в Обзоре был сделан вынужденный вывод о том, что изменение ВРИ ЗУ для сельскохозяйственных угодий возможно только после перевода их из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. И это же, согласно Обзору, относится и к участкам, предоставленным гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства. То есть в таких случаях изменить ВРИ ЗУ невозможно (например, с зерновых культур на овощеводство). Зато если сельскохозяйственные угодья расположены в населенных пунктах (таких сейчас примерно десятая часть от общей площади сельскохозяйственных угодий), то в отношении них изменение ВРИ ЗУ возможно и осуществляется согласно общим правилам градостроительного законодательства. При этом классификатор ВРИ ЗУ применяется, хотя его положения и не совсем совпадают с правоприменительной практикой периода, когда его еще не было, но институт ВРИ ЗУ уже был.

Дополнительным фактором, усложняющим правовое регулирование в области ВРИ ЗУ и целевых категорий земель, является то, что более 7 лет обсуждается идея отказа в земельном законодательстве от института категорий земель — это было предусмотрено сразу несколькими решениями Правительства Российской Федерации⁹, им же был разработан принятый

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с послед. доп. и изм.) // Рос. газ. — 2004—30 дек..

⁶ Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Рос. газ. — 2010—26 июл.

⁷ Приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // ИПС КонсультантПлюс.

⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2013 г. // ИПС КонсультантПлюс.

⁹ П. 20 Плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности — утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 982-р. // ИПС КонсультантПлюс; Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2017 годы — утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 г. № 297-р. // ИПС КонсультантПлюс.

¹ См.: ст. 154 и др. Земельного кодекса РСФСР от 30 октября 1922 г., ст. 4 и 5 Земельного кодекса РСФСР от 1 июля 1970 г. и ст. 4 и 5 Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР — 1991 — № 22 — ст. 768 (все утратили силу), см. также Липски С.А. О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях. // Право и инвестиции, 2011. № 2 (47), С. 78–83.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с послед. дополн. и изм.). // Рос. газ. — 2001—30 окт.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 7 мая 1998 года № 73-ФЗ // Рос. газ. — 1998—14 мая.

⁴ Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с послед. доп. и изм.) // Рос. газ. — 2004—30 дек..



в первом чтении соответствующий законопроект, который был воспринят весьма неоднозначно¹⁰ и в итоге снят с рассмотрения¹¹.

В этой связи последние полтора-два года велась активная работа по совершенствованию правового регулирования вопросов установления ВРИ ЗУ. Ее результатом стал законопроект «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)»¹² (далее — законопроект № 496293–7), внесенный 25 июня 2018 г. Правительством Российской Федерации в Государственную Думу¹³.

В октябре 2018 г он был принят в первом чтении, и началась его доработка. Для этого 8 ноября 2018 г. на площадке Государственного университета по землеустройству состоялось выездное заседание комитета Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям (он является ответственным за данный законопроект). По итогам этого заседания было решено, в том числе создать рабочую группу по его подготовке ко второму чтению (автор статьи входит в ее состав).

Давая краткую характеристику принятому в первом чтении законопроекту № 496293–7, отметим три принципиальных момента.

1. Правильно, что детальную регламентацию вопросов, установления ВРИ ЗУ предлагается осуществить именно в ЗК РФ (а не в ГСК РФ) — правда для этого придется в очередной раз дополнить его новой главой (II¹ «Разрешенное использование земельных участков», состоящей из 4 статей). Это логично, так как все другие ключевые моменты, связанные с земельными участками (их понятие и характеристики, процедуры их преобразования), закреплены именно в ЗК РФ. В то же время вопрос дублирования и не самого оптимального взаимодействия

норм ГСК РФ и ЗК РФ не просто остается, но и становится еще более нелогичным. Так, выше уже отмечено, что наиболее проблемным соотношением норм этих двух кодексов остается применительно к сельскохозяйственным угодьям. Но согласно предусмотренной законопроектом № 496293–7 новой статье 14² ЗК РФ («Регламенты использования земель») ВРИ ЗУ будут устанавливаться следующими регламентами использования земель:

1) градостроительными (как и в настоящее время, причем их сфера действия и порядок установления не изменяются);

2) лесохозяйственными (предусмотренными лесным законодательством с 2006 года¹⁴), действующими в отношении земельных участков, находящихся в границах лесничеств, лесопарков;

3) положениями об особо охраняемых природных территориях — в отношении земельных участков, расположенных в границах указанных территорий.

О сельскохозяйственных же угодьях дается совершенно неуместная отсылка к региональному законодательству — для них ВРИ ЗУ будет устанавливаться и изменяться в порядке, утвержденном законом субъекта Российской Федерации. Предлагаемая передача этого ключевого федерального полномочия в сфере законодательного регулирования, во-первых, противоречит новейшей законодательной практике федерального законодателя (например, в 2014 году были существенно ограничены возможности регионального законодательства в вопросах предоставления земельных участков¹⁵). Во-вторых, отсылка к региональному законодательству, как правило, применяется в случаях, когда оптимального решения на федеральном уровне не удается найти (например, делегирование в 2002 году в регионы наиболее спорных вопросов оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения¹⁶).

¹⁰ См., например, Жаворонкова Н.Г., Выпханова Г.В. Проблемы отмены деления земель на категории в условиях реформирования земельного и градостроительного законодательства. // *Аграрное и земельное право*. — 2014. — № 1. — С. 37–42. Липски С.А. Виды разрешенного использования земельных участков в градостроительном и земельном законодательстве: дублирование или взаимодействие? // *Градостроительное право*. — 2018. — № 4. — С. 14–17; Мельников Н.Н. Теоретические основы отнесения земель к категориям и зонирования территорий в Российской Федерации. // *Хозяйство и право*. — 2013. — № 3. — С. 74–83.

¹¹ Законопроект № 465407–6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» // <http://sozd.duma.gov.ru/bill/465407-6> (дата обращения 17.09.2018).

¹² Источник — <http://sozd.parliament.gov.ru/bill/496293-7>.

¹³ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 23 июня 2018 г. № 1261-р // *Официальный интернет-портал правовой информации*.

¹⁴ Ст. 87 Лесного кодекса Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // *Рос. газ.* — 2006–8 дек.

¹⁵ См. подробнее — Липски С.А. *Земельное право: учебник*. — М.: Кнорус, 2017. — 340 с.

¹⁶ Липски С.А. Новое в законодательной базе аграрного сектора. // *Экономист*. — 2004. — № 8. — С. 89–94.

И это при том, что последние 3–4 года активно обсуждается вопрос о сельскохозяйственных регламентах¹⁷, которые определяют особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения и станут правилами их использования и охраны, установления для них ВРИ ЗУ (и их изменения).

Причем сама по себе идея подключить региональных законодателей не плоха. Однако полное умолчание в федеральном законе (в новой главе ЗК РФ) о сельскохозяйственных угодьях (нет даже отсылок к другим федеральным законам) при наличии таких отсылок по остальным землям — ошибка. Представляется, что следовало бы наделить региональных законодателей соответствующими правами (в вопросах установления и изменения ВРИ ЗУ для сельскохозяйственных угодий), но с указанием на то, что эти вопросы должны ими решаться с учетом норм федерального законодательства о землеустройстве.

2. Позиционирование новой главы в ЗК РФ (после главы II «Охрана земель») также вызывает сомнение. Логичнее было бы включить новые четыре статьи в главу I¹ «Образование земельных участков», назвав ее «Образование и разрешенное использование земельных участков», либо дать новую главу сразу после главы I¹.

3. Законопроекту свойственен недостаток, традиционный для большинства «земельных» усовершенствований федерального законодательства последних лет, — неспособность его разработчиков ограничиться рамками изначально поставленной цели (в данном случае — совершенствования правового регулирования вопросов установления ВРИ ЗУ). Так в законопроекте № 496293–7 затрагиваются не только связанные с этим нормы большого числа федеральных законов (корреспондирующие изменения), но и регулирующие образование и предоставление земельных участков, установление сервитутов, гражданский оборот земельных участков и др.

В целом рассмотрение Государственной Думой законопроекта № 496293–7 своевременно, так как совершенствование правового регулирования связанных с ВРИ ЗУ вопросов,

действительно, назрело. Однако на нем еще следует поработать при его прохождении в палатах Федерального Собрания.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волков С.Н., Липски С.А. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечению их эффективного использования. // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. — 2017. — № 2. — С. 5–10.
2. Жаворонкова Н.Г., Выпханова Г.В. Проблемы отмены деления земель на категории в условиях реформирования земельного и градостроительного законодательства. // *Аграрное и земельное право*. — 2014. — № 1. — С. 37–42.
3. Крассов О.И. Разрешенное использование и конкретное целевое назначение земельного участка // *Экологическое право*. — 2012. — № 2. — С. 16–20.
4. Кресникова Н.И. Разработка регламентов сельскохозяйственного землепользования. // *АПК: экономика, управление*. — 2014. — № 7 — С. 28–34.
5. Липски С.А. Виды разрешенного использования земельных участков в градостроительном и земельном законодательстве: дублирование или взаимодействие? // *Градостроительное право*. — 2018. — № 4. — С. 14–17.
6. Липски С.А. *Земельное право: учебник*. — М.: Кнорус, 2017. — 340 с.
7. Липски С.А. Новое в законодательной базе аграрного сектора. // *Экономист*. — 2004. — № 8. — С. 89–94.
8. Липски С.А. О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях. // *Право и инвестиции*. — 2011. — № 2 (47). — С. 78–83.
9. Мельников Н.Н. Теоретические основы отнесения земель к категориям и зонирования территорий в Российской Федерации. // *Хозяйство и право*. — 2013. — № 3. — С. 74–83.
10. Смагина О.В. Отнесение земель к категориям, перевод земель из одной категории в другую // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. — 2007. — № 5. — С. 63–76.
11. Шеломенцев В.Н. *Земельно-правовое устройство Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. — 2016. — № 6 (137). — С. 43–46.
12. Шеломенцев В.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений. // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. — 2016. — № 2 (133). — С. 8–12.

¹⁷ Кресникова Н.И. Разработка регламентов сельскохозяйственного землепользования. // *АПК: экономика, управление*. — 2014. — № 7 — С. 28–34; Волков С.Н., Липски С.А. Правовые и землеустроительные меры по вовлечению неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот и обеспечению их эффективного использования. // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2017. № 2. С. 5–10.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ КАК ИНДИКАТОРЫ ПРАВОВОЙ СВЯЗИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ И КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

LAND-SURVEYING REGULATIONS AS INDICATOR OF LEGAL BOND BETWEEN LAND MANAGEMENT OF AN AREA AND CADASTRE OF REAL ESTATE



Барцев А. В.,

канд. техн. наук, доцент кафедры землепользования и кадастров, Международная академия бизнеса и новых технологий, инженер-землеустроитель, государственный советник РФ 3 класса, государственный советник Ярославской обл. 2 класса, г. Ярославль
Bartsev A. V.

Аннотация. Настоящая публикация выполнена как предложение учреждения законодательных понятий землеустроительных регламентов применительно к категориям земель, определения этим возможности правовых связей между процессами землеустройства территорий и кадастра (реестра) объектов недвижимости на этих территориях, а также для упрочения в российском законодательстве базового правового института категории земель.

Ключевые слова: Землеустройство, кадастр объектов недвижимости, категории земель, землеустроительные регламенты.

Summary. The article is a suggestion to institute statutory provisions for land-surveying regulations with regard to land categories, to define the possible legal bonds between the process of land management and cadastre or real estate on it, as well as to consolidate the basic legal institution of land categories in the Russian land laws.

Keywords: land management, cadastre of real estate, land categories, land-surveying regulations.

1. Землеустройство и кадастр земель, а затем и реестр всех объектов недвижимости в Российской Федерации (далее РФ) прочно вошли в законодательство, науку и практику. В то же время следует отметить, что современный уровень развития кадастровых отношений в стране значительно опередил теорию и практику землеустройства в качестве дальнейшего развития территорий. Это неравенство в дальнейшем чревато непоправимыми искажениями в научно-практическом формировании территориального зонирования как основы всей экономики и экологии России.

«Территориальное зонирование в научно-практическом значении регулируется такой фундаментальной наукой, которой является география. Основа методологии географической науки — системность и унификация описания поверхности земли и ее отдельных территорий, участков.

Исходя из методов описания земли, наиболее рационально и продуктивно для теории управления земельными ресурсами и территориями разрабатывать кадастровую географию, а не географию аграрную или географию населенных пунктов.

Отсюда, во-первых, согласованное раз и навсегда кадастровое деление объективно в натуре и формально на карте обеспечивает цели и задачи кадастровой географии. Во-вторых, и геодезия, и география имеют общий объект исследования — Землю как планету и землю как поверхность, единый метод описания — координаты точек земной поверхности, реализуемые через государственную геодезическую сеть (ГГС). В-третьих, землемерие (геодезия) и землеустройство (межевое дело) издревле и повсеместно имеют прочные связи. Современные методики дистанционного зондирования Земли и космической фотограмметрии лишь подтверждают их взаимную нуждаемость. Кадастровая география в первую очередь исследует предмет — границы территорий различного назначения. В то же время кадастровая география в этом своем предмете имеет и каталог «заполнений пространств» и сущностей этих заполнений. Важной прикладной целью этой науки сегодня является обоснование эффективной системы управления земельно-имущественным комплексом административной территории.» [1].

Основами государственной политики использования земельного фонда РФ

на 2012–2020 годы, утвержденными распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р, в частности, была установлена задача: «...совершенствование порядка определения правового режима земельных участков путем исключения из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории.» При этом известно, что категории земель на протяжении столетий являются правовым каркасом российского земельного законодательства. Замена в законодательстве категорий земель на виды их разрешенного использования, на наш взгляд, не только повлечет за собой тяжелейший и неоправданный «слом» активно совершенствующегося сейчас в традиционном направлении земельного законодательства, но и развивающихся за годы реформы федеральных законов в сфере кадастра недвижимости. В настоящий момент необходимости обновления во многом неработающего закона о землеустройстве более продуктивным, на наш взгляд, было бы укрепление позиций категорий земель через установление правовых связей между «угасающим» землеустройством и «ярко светящим» кадастром (и даже реестром) недвижимости.

В недавно представленном Минэкономразвития РФ на наш профессиональный суд проекте новой редакции Федерального закона «О землеустройстве» [2] в качестве одного из двух документов, обеспечивающих землеустроительный процесс, предлагается такой правовой акт как сельскохозяйственный регламент. По частично откорректированному нами определению **сельскохозяйственный регламент это документ, разрабатываемый как правило для проекта землеустройства территорий сельскохозяйственного назначения (использования) с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по земельным участкам (их частям) этих территорий и определяющий для данных территорий виды разрешенного использования и правового режима земельных участков и их частей, а также требования к предельным размерам этих участков, возможность и условия ведения на них сельского хозяйства и размещения объектов капитального строительства.**

При этом законопроектом и нашими к нему дополнениями и изменениями предлагается и новое определение землеустройства.

Землеустройство — это система государственных и иницируемых иными правообладателями земель, используемых во всех хозяйственных и охранных отраслях (по всем категориям земель), взаимосвязанных мероприятий по развитию соответствующих территорий с целью обеспечения их надлежащего использования на основе установленных землеустроительных регламентов посредством изучения состояния и планирования использования земель, последующей подготовки и исполнения проектной землеустроительной документации.

Из этого определения видно, что законопроектом, кроме понятия сельскохозяйственного регламента, должно быть учреждено и обобщающее «землеустроительный регламент», окончательную формулировку по которому, считаем, более правильно разместить в конце нашей статьи.

Законопроект предлагает применительно к землям, в отношении которых проводится землеустройство, на различных его этапах составлять следующие землеустроительные документы: землеустроительные регламенты, проекты землеустройства, а также в целях обеспечения разработки этих документов соглашения о проведении землеустройства, заключаемые между его участниками. По представленному определению землеустройства, что важно, видна прямая последовательная связь базы ЕГРН территорий с предшествующими и последующими землеустроительными процессами, где землеустроительный регламент как основной землеустроительный документ выступает преимущественно в качестве связующего правового комплекса показателей между землеустроительным и кадастровым (регистрационным) процессами. Иными словами, землеустроительный регламент это не только базовый документ землеустройства на землях, используемых по хозяйственному и охранному назначению, но и показатель, обеспечивающий правовую связь землеустраиваемой территории и расположенных на ней земельных участков и их частей, прошедших государственный кадастровый учет (регистрацию).

II. Как известно, российское законодательство, кроме вводимого нового понятия сельскохозяйственного регламента, в сфере регулирования недвижимостью преимущественно по категории земель населенных пунктов, меньше по следующей категории земель

промышленности и иного специального назначения за пределами населенных пунктов, использует идентичную правовую сущность — градостроительный регламент.

«1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зон различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.» [3]

Таким образом, обобщая изложенные выше и другие требования ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, возможна следующая формулировка.

Градостроительный регламент — это документ, разрабатываемый как правило для градостроительного зонирования (земельно-хозяйственного устройства застроенных и подлежащих застройке) территорий с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по размещению объектов капитального строительства соответственно зонированию этих территорий и определяющий для данных территорий виды разрешенного строительства объектов недвижимости, соответствующего правового режима земельных участков и их частей, а также требования к предельным размерам

этих объектов строительства и участков, возможность и условия размещения на них объектов капитального строительства.

III. Обращаясь далее к лесному законодательству и соответственно к категории земель лесного фонда, мы и здесь находим правовую аналогию вышеизложенному — лесохозяйственный регламент лесничества, лесопарка.

«1. Основой осуществления использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в границах лесничества, лесопарка, является лесохозяйственный регламент лесничества, лесопарка.

2. Лесохозяйственные регламенты лесничеств, лесопарков утверждаются органами государственной власти субъектов РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Лесохозяйственные регламенты лесничеств, лесопарков, расположенных в границах территорий субъектов РФ, указанных в части 2 ст. 83 настоящего Кодекса а также лесохозяйственные регламенты лесничеств, лесопарков, расположенных на землях обороны и безопасности, землях особо охраняемых природных территорий, утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Лесохозяйственные регламенты лесничеств, лесопарков, расположенных на землях, находящимся в муниципальной собственности, и землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса, утверждаются органами местного самоуправления (в ред. Федерального закона от 29.12.2010 № 442-ФЗ).

4. Лесохозяйственный регламент составляет на срок до десяти лет.

5. В лесохозяйственном регламенте в отношении лесов, расположенных в границах лесничеств, лесопарков, устанавливаются:

1) виды разрешенного использования лесов, определяемые в соответствии со ст. 25 настоящего Кодекса (всего 16 видов, начиная с заготовки древесины, живицы, недревесных лесных ресурсов, пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и т. д.);

2) возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов и другие параметры их разрешенного использования;

3) ограничение использования лесов в соответствии со ст. 27 настоящего Кодекса (запрет на осуществление одного или нескольких видов использования лесов, запрет на проведение

рубок, иные установленные Кодексом, другими федеральными законами ограничения);

4) требования к охране, защите, воспроизводству лесов.» [4]

Отсюда из анализа представленного выше содержания статьи 87 Лесного кодекса РФ также логично вывести следующее определение.

Лесохозяйственный регламент — это документ, разрабатываемый как правило для последующего лесоустройства (землеустройства лесных территорий) и формирования лесного плана лесничества, лесопарка с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по определению соответственно лесному зонированию этих территорий, участков и массивов леса, проектных видов разрешенного лесопользования, соответствующего правового режима лесных участков и их частей, а также требований к предельным размерам этих объектов недвижимости, возможности и условий размещения на лесных территориях лесных культур и иных объектов недвижимости.

Продолжим наше исследование возможности применения землеустроительных регламентов к оставшимся категориям земель водного фонда и особо охраняемых территорий и объектов.

IV. «Статья 1. Общие положения

П. п. 12 п. 1. Водохозяйственный участок — часть речного бассейна, имеющая характеристики, позволяющие установить лимиты забора (изъятия) водных ресурсов из водного объекта и другие параметры использования водного объекта (водопользования).

П. п. 14 п. 1. Использование водных объектов (водопользование) — использование различными способами водных объектов для удовлетворения потребностей РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, физических лиц, юридических лиц.

П. 3. Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Статья 31. Государственный водный реестр

1. Государственный водный реестр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, собственности физических лиц, юридических лиц,

об их использовании, о речных бассейнах, бассейновых округах.

2. В государственном водном реестре осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращения договора водопользования.

3. Государственный водный реестр создается в целях информационного обеспечения комплексного использования водных объектов, целевого использования водных объектов, их охраны, а также в целях планирования и разработки мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

4. В государственный водный реестр включаются документированные сведения:

- 1) о бассейновых округах;
- 2) о речных бассейнах;
- 3) о водохозяйственных участках;
- 4) о водных объектах, расположенных в границах речных бассейнов, в том числе об особенностях режима водных объектов, их физико-географических, морфометрических и других особенностях;
- 5) о водохозяйственных системах;
- 6) об использовании водных объектов, в том числе водопотреблении и сбросе вод, в том числе сточных вод, в водные объекты; (в ред. Федеральных законов от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 21.10.2013 № 282-ФЗ)
- 7) о гидротехнических и иных сооружениях, расположенных на водных объектах;
- 8) о водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах, зонах затопления, подтопления, зонах с особыми условиями их использования; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ)
- 9) о решениях о предоставлении водных объектов в пользование;
- 10) о договорах водопользования;
- 10.1) о разрешениях на захоронение донного грунта в морях или их отдельных частях; (введен Федеральным законом от 07.05.2013 № 87-ФЗ)
- 10.2) о местоположении береговой линии (границы водного объекта); (введен Федеральным законом от 13.07.2015 № 244-ФЗ)
- 11) об иных документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами.

Статья 32. Гидрографическое и водохозяйственное районирование территории РФ

1. Для разработки схем комплексного использования и охраны водных объектов осуществляется гидрографическое районирование территории РФ

2. Гидрографическими единицами являются речной бассейн и подбассейн реки, впадающей в главную реку речного бассейна. Количество гидрографических единиц и их границы утверждаются уполномоченным Правительством РФ органом исполнительной власти.

3. Для разработки водохозяйственных балансов осуществляется водохозяйственное районирование территории РФ — деление гидрографических единиц на водохозяйственные участки. Количество водохозяйственных участков и их границы утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

4. Порядок установления границ гидрографических единиц и водохозяйственных участков утверждаются Правительством РФ.

Статья 33. Схемы комплексного использования и охраны водных объектов

1. Схемы комплексного использования и охраны водных объектов включают в себя систематизированные материалы о состоянии водных объектов и об их использовании и являются основой осуществления водохозяйственных мероприятий и мероприятий по охране объектов, расположенных в границах речных бассейнов.

2. Схемы комплексного использования и охраны водных объектов разрабатываются в целях:

- 1) определения допустимой антропогенной нагрузки на водные объекты;
 - 2) определения потребностей в водных ресурсах в перспективе;
 - 3) обеспечения охраны водных объектов;
 - 4) определения основных направлений деятельности по предотвращению негативного воздействия вод.
3. Схематическими комплексного использования и охраны водных объектов устанавливаются:
- 1) целевые показатели качества воды в водных объектах на период действия этих схем;
 - 2) перечень водохозяйственных мероприятий и мероприятий по охране водных объектов;
 - 3) водохозяйственные балансы, предназначенные для оценки количества и степени освоения доступных для использования водных

ресурсов в границах речных бассейнов и представляющие собой расчеты потребностей водопользователей в водных ресурсах по сравнению с доступными для использования водными ресурсами в границах речных бассейнов, подбассейнов, водохозяйственных участков при различных условиях водности (с учетом неравномерного распределения поверхностного и подземного стоков вод в различные периоды, территориального перераспределения стоков поверхностных вод, пополнения водных ресурсов подземных водных объектов);

4) лимиты забора (изъятия) водных ресурсов из водного объекта и сброса сточных вод, соответствующих нормативам качества, в границах речных бассейнов, подбассейнов, водохозяйственных участков при различных условиях водности;

5) квоты забора (изъятия) водных ресурсов из водного объекта и сброса сточных вод, соответствующих нормативам качества, в границах речных бассейнов, подбассейнов, водохозяйственных участков при различных условиях водности в отношении каждого субъекта Российской Федерации;

6) основные целевые показатели уменьшения негативных последствий наводнений и другого негативного воздействия вод, перечень мероприятий, направленных на достижение этих показателей;

7) предполагаемый объем необходимых финансовых ресурсов для реализации схем комплексного использования и охраны водных объектов.» [5]

Отсюда, **регламент водопользования — это документ, разрабатываемый как правило для последующей разработки схем комплексного использования и охраны водных ресурсов (водоустройства) административных территорий с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по определению соответственно гидрографическому и водохозяйственному районированию этих участков (водных объектов) и территорий (акваторий), проектных видов разрешенного водопользования, соответствующего правового режима водных объектов, их водоохраных и прибрежных зон, а также требований к рациональному водопользованию по этим объектам недвижимости, возможности и условий размещения на водных территориях (акваториях), их водоохраных**

и прибрежных зонах иных объектов недвижимости, а также допустимости там иных видов разрешенного использования земель и вод.

И завершим наше исследование применимости нового понятия землеустроительного регламента к категории земель особо охраняемых территорий, обособив этот раздел по двум частям: природоохранный и историко-культурный регламенты.

V. «Особо охраняемые природные территории — 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.

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов и объектов, достопримечательных природных образований, объектов растительного и животного мира, их генетического фонда, изучения естественных процессов в биосфере и контроля за изменением ее состояния, экологического воспитания населения.

...Статья 2. Категории особо охраняемых природных территорий, особенности их создания и развития

...2. С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются следующие категории указанных территорий:

- а) государственные природные заповедники, в том числе биосферные заповедники;
- б) национальные парки;
- в) природные парки;
- г) государственные природные заказники;
- д) памятники природы;
- е) дендрологические парки и ботанические сады.

3. Законами субъектов РФ могут устанавливаться и иные категории особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

4. Особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение и находиться в ведении



соответственно федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных статьей 28 настоящего Федерального закона, также в ведении государственных научных организаций и государственных образовательных организаций высшего образования.

5. Государственные природные заповедники и национальные парки относятся к особо охраняемым природным территориям федерального значения. Государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады могут быть отнесены к особо охраняемым природным территориям федерального значения или особо охраняемым природным территориям регионального значения. Природные парки относятся к особо охраняемым природным территориям регионального значения.

....8. Органы местного самоуправления создают особо охраняемые природные территории местного значения на земельных участках, находящихся в собственности соответствующего муниципального образования. В случае, если создаваемая особо охраняемая природная территория будет занимать более чем пять процентов от общей площади земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, решение о создании особо охраняемой природной территории орган местного самоуправления согласовывает с органом государственной власти соответствующего субъекта РФ.

9. Органы местного самоуправления решают предусмотренные Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» вопросы использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения, городского округа, в соответствии с положениями о соответствующих особо охраняемых природных территориях.

10. Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах устанавливаются охранные зоны. Положение об охранных зонах указанных особо охраняемых природных территорий утверждается Правительством РФ. Ограничения использования земельных участков и водных

объектов в границах охранный зоны устанавливаются решением об установлении охранный зоны особо охраняемой природной территории.

11. Решение об установлении, изменении, о прекращении существования охранных зон особо охраняемых природных территорий, указанных в пункте 10 настоящей статьи, принимаются в отношении:

а) охранных зон государственных природных заповедников, национальных парков и памятников природы федерального значения федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находятся указанные особо охраняемые природные территории;

б) охранных зон природных парков и памятников природы регионального значения высшим должностным лицом субъекта РФ (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ).

12. Обязательным приложением к решению о создании особо охраняемой природной территории являются сведения о границах такой территории, которые должны содержать графическое описание местоположения границ такой территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

13. Форма графического описания местоположения границ особо охраняемой природной территории, требования к точности определения координат характерных точек границ особо охраняемой природной территории, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

14. Основные виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяются положением об особо охраняемой природной территории. Положением об особо охраняемой природной территории могут быть также предусмотрены вспомогательные виды разрешенного

использования земельных участков. В случаях зонирования особо охраняемой природной территории основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков предусматриваются положением об особо охраняемой природной территории применительно к каждой функциональной зоне особо охраняемой природной территории.

В случаях, если разрешенное использование земельных участков в границах особо охраняемой природной территории допускает строительство на них, в положении об особо охраняемой природной территории устанавливаются предельные (максимальные и (или) минимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не распространяются на случаи размещения линейных объектов. При этом не допускается размещение линейных объектов в границах особо охраняемых природных территорий в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, а в случае зонирования особо охраняемой природной территории — в границах ее функциональных зон, режим которых, установленный в соответствии с настоящим Федеральным законом, запрещает размещение таких линейных объектов.

Статья 4. Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий.

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий включает в себя сведения о статусе этих территорий, их географическом положении и границах, режиме особой охраны этих территорий, природопользователях, эколого-просветительской, научной, экономической, исторической и культурной ценности.

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий ведется в целях оценки состояния природно-заповедного фонда, определения перспектив развития сети данных территорий, повышения эффективности государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, а также учета данных территорий при планировании социально-экономического развития регионов.

Порядок ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий

устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Ст. 9. Режим особой охраны территорий государственных природных заповедников

1. На территории государственного природного заповедника запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны его территории, установленному в положении о данном государственном природном заповеднике.

2. На территориях государственных природных заповедников допускаются мероприятия и деятельность, направленные на:

а) сохранение в естественном состоянии природных комплексов, восстановление и предотвращение изменений природных комплексов и их компонентов в результате антропогенного воздействия;

б) поддержание условий, обеспечивающих санитарную и противопожарную безопасность;

в) предотвращение условий, способных вызвать стихийные бедствия, угрожающие жизни людей и населенным пунктам;

г) осуществление государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды);

д) выполнение научно-исследовательских задач;

е) ведение эколого-просветительской работы и развитие познавательного туризма;

ж) осуществление государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

3. В государственных природных заповедниках могут выделяться участки, на которых исключается всякое вмешательство человека в природные процессы.

Размеры этих участков определяются исходя из необходимости сохранения всего природного комплекса в естественном состоянии.

4. На специально выделенных участках частичного хозяйственного использования, не включающих особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавался государственный природный заповедник, допускается деятельность, которая направлена на обеспечение функционирования государственного природного заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории, и осуществляется в соответствии с утвержденным индивидуальным

положением о данном государственном природном заповеднике.» [6]

Отсюда, **природоохранный регламент — это документ, разрабатываемый как правило для подготовки решений о создании особо охраняемых природных территорий, разработки положений о них, их дальнейшего природоохранного зонирования, а также установления охранных зон таких территорий с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по земельным участкам (их частям) особо охраняемых природных территорий и определяющий для данных территорий виды разрешенного использования и правового режима земельных участков и их частей, а также требования к предельным размерам размещения в границах этих территорий объектов капитального строительства, земельных участков иных видов разрешенного использования, возможность и условия ведения на них природоохранной деятельности и мероприятий.**

VI. «Статья 3. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ.

Объекты культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом подразделяются на следующие виды:

■ памятники — отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2010 года № 237-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» к имуществу религиозного назначения), мемориальные квартиры, мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия (в ред. Федеральных законов от 30.11.2010 № 328-ФЗ, от 23.07.2013 № 245-ФЗ, от 22.10.2015 № 315-ФЗ);

■ ансамбли — четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения,

в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены с градостроительным ансамблем; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи; объекты археологического наследия (в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 № 245-ФЗ, от 22.10.2014 № 315-ФЗ);

■ достопримечательные места — творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места традиционного бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки, памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории РФ, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; объекты археологического наследия; места совершения религиозных обрядов; места захоронения жертв массовых репрессий; религиозно-исторические места (в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 № 245-ФЗ, от 22.10.2014 № 315-ФЗ).

В границах территории достопримечательного места могут находиться памятники и (или) ансамбли (в ред. Федерального закона от 22.10.2014 № 315-ФЗ).

Статья 3.1. Территории объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия (введена Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ)

1. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

2. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также — земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении

которых не проведен государственный кадастровый учет.

3. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

4. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и текстовой форме (в виде схемы границ).

... 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, подлежащие включению в акты соответствующих органов охраны объектов культурного наследия, указанные в п. 5 настоящей статьи и ч. 4 ст. 17 Федерального закона от 22 октября 2014 года № 315-ФЗ, должны содержать графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 № 222-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований по осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленного земельным законодательством РФ и ст. 5.1 настоящего Федерального закона (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ).

Статья 5. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством РФ и настоящим Федеральным законом.

Статья 5.1. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия (введена Федеральным законом от 22.10.2014 № 315-ФЗ)

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством РФ с учетом требований пп. 2 п. 1 настоящей статьи.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, требования к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места устанавливаются:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, — для достопримечательного места федерального значения;

2) органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, — для достопримечательного места регионального значения;

3) органом местного самоуправления, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, — для достопримечательного места местного (муниципального) значения.» [7]

Отсюда, историко-культурный регламент — это документ, разрабатываемый как правило для подготовки проектов границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, установления охранных зон таких территорий с учетом соответствующей информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по земельным участкам (их частям) территорий объектов культурного наследия и определяющий для данных территорий виды разрешенного использования и правового режима земельных участков и их частей, а также требования к полному запрету или установлению предельных размеров размещения в границах этих территорий объектов капитального строительства, земельных участков

иных видов разрешенного использования, возможность и условия ведения на них деятельности по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

Обобщая представленные извлечения из рассмотренных выше законопроекта и федеральных законов применительно к земельным участкам всех категорий земель, организации их образования, кадастрового учета и регистрации прав, землеустройства и структурной организации соответствующих территорий, проектирования границ территорий, земельных участков и их частей, а также сформулированные нами понятия правовых регламентов относительно категорий земель, дадим в итоге следующее определение.

Землеустроительный регламент это общее понятие для сельскохозяйственного, градостроительного, лесохозяйственного, природоохранного, историко-культурного регламентов, а также регламента водопользования как состав документов, разрабатываемых для проектирования развития и структурной организации, землеустройства соответствующих территорий с учетом необходимой информации единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по земельным участкам (их частям) этих территорий и определяющий для данных территорий виды разрешенного использования и правового режима земельных участков и их частей, а также установления предельных размеров размещения в пределах этих территорий объектов капитального строительства и земельных участков иных видов разрешенного использования и охраны, возможность и условия ведения на них соответствующего строительства, хозяйственной или охранный деятельности.

В результате автор полагает, что содержание данной статьи в достаточной мере разрешает две ее основных задачи:

■ сформулированы понятия российских универсальных идентификаторов связи между землеустроительными процессами территорий и кадастровыми (реестровыми) действиями с объектами недвижимого имущества на этих территориях в виде комплекса землеустроительных регламентов;

■ введением в российское законодательство указанных регламентных показателей может быть обеспечено дальнейшее сохранение и упрочение в нем института категории земель, исключая порядок определения правового режима земель только через установление разрешенного использования земельных участков (их частей).

Отсюда, рассуждая далее относительно развития использования земельного фонда любой административной территории (муниципальных образований, субъектов РФ, в целом России) при выявленной связи кадастра (реестра) недвижимости и землеустройства в виде всех перечисленных видов землеустроительных регламентов, становится еще более очевидной необходимость учреждения этих универсальных показателей для регулирования земельных отношений по каждой категории земель, дальнейшего сохранения в российском законодательстве базового правового института категорий земель.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Барцев А. В. Кадастровое зонирование территории (Кадастровая география): Учебное пособие. Международная академия бизнеса и новых тех-

нологий (МУБиНТ). — Ярославль: Образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», 2018. — 216 с.

2. Проект Федерального закона «О землеустройстве». Министерство экономического развития Российской Федерации. Ноябрь 2018. Интернет-источник.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). Статья 36. Градостроительный регламент. Интернет-источник.
4. Лесной кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., ступ. в силу с 01.09.2018). Статья 87. Лесохозяйственный регламент. Интернет-источник.
5. Водный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 3.06.2006 года № 74-ФЗ. Интернет-источник.
6. Федеральный закон от 14.03.1994 № 33-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об особо охраняемых природных территориях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2018). Интернет-источник.
7. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Интернет-источник.

14 декабря 2018 года Государственный университет по землеустройству с деловым визитом посетил Директор Департамента научно-технологической политики и образования Министерства сельского хозяйства Российской Федерации Владимир Николаевич Авдеенко

14 декабря 2018 года Государственный университет по землеустройству с деловым визитом посетил Директор Департамента научно-технологической политики и образования Министерства сельского хозяйства Российской Федерации Владимир Николаевич Авдеенко. Уважаемого и почетного гостя встречал ректор ГУЗа, академик РАН Сергей Николаевич Волков.

Владимир Николаевич ознакомился с работой ключевых подразделений, среди которых: Научно-исследовательский институт земельных ресурсов; Институт повышения квалификации «Информкадастр»; студенческое конструкторское бюро «Геодрон»; лаборатория Геодезического инструментоведения и метрологии; факультет землеустройства, а также ведущие выпускающие кафедры вуза. Глава Департамента научно-технологической политики и образования осмотрел также Музей истории

землеустройства, Домовый храм святых равноапостольных Константина и Елены, Музей геодезических приборов, выставку наград и знаков отличий за труды по землеустройству, выставку «Архитектурные проекты зданий и сооружений в сельской местности. Макеты архитектурных проектов», выставку «Современные технологии и методы кадастра объектов недвижимости», выставку «Землеустроительное проектирование и землеустройство в новых экономических условиях хозяйствования» и др.



СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ С УЧЕТОМ РЕТРОСПЕКТИВНОГО АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ¹

IMPROVEMENT OF THE LAND RELATIONS AT THE REGIONAL LEVEL TAKING INTO ACCOUNT THE RETROSPECTIVE ANALYSIS OF LAND TRANSFORMATIONS



Воробьев А. В.,
канд. экон. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры»,
заслуженный землеустроитель РФ
E-mail: alexander-vorobyov@mail.ru
Vorobyov A. V.



Федюнина Е. Н.,
канд. экон. наук, доцент кафедры «Социально-культурный сервис»
E-mail: elena.fedyunina@mail.ru
Fedyunina E. N.



Оганесян Л. О.,
канд. экон. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры»
E-mail: oganessian@bk.ru
Oganessian L. O.

Волгоградский государственный аграрный университет, г. Волгоград

Аннотация. В статье на основе ретроспективного анализа реформирования земельных отношений на региональном уровне рассмотрены недостатки проведения землеустроительных и кадастровых работ, что позволило сделать вывод о необходимости совершенствования земельно-оценочной деятельности и обосновать предложения по улучшению состояния системы учета земельных ресурсов и информационной обеспеченности землеустроительных мероприятий.

Ключевые слова: земельное законодательство, земельная реформа, крестьянское (фермерское) хозяйство, оборот земель сельскохозяйственного назначения, земельные доли, землеустроительная документация, землеустроительные и кадастровые работы.

Summary. In article on the basis of the retrospective analysis of reforming of the land relations at the regional level shortcomings of carrying out land management and cadastral works are considered that allowed to draw a conclusion on need of perfecting of land and estimated activity and to prove suggestions for improvement of a condition of a system of accounting of land resources and information security of land management actions.

Keywords: land legislation, land reform, peasant farm, land turnover of agricultural purpose, land shares, land management documentation, land management and cadastral works.

ВВЕДЕНИЕ

Ряд федеральных законов, принятых в 1990–1993 гг. положили начало трансформации земельного законодательства на макроуровне, способствуя формированию многообразия форм собственности и частичному включению сельскохозяйственных земель в гражданский оборот [13, 14]. Учитывая, что земельное законодательство в дореформенный период базировалось на исключительности государственной собственности на землю, новые законы, по праву, носили радикальный характер [2]. Это обусловлено отказом от исключительности государственной собственности на землю и переходу к частной собственности на землю. Но в тоже время, данные законы были недостаточно проработанными и не предусматривали механизм массовой приватизации сельскохозяйственных земель. Согласно принятым законам, предоставление гражданам земельных участков в собственность допускалось только для ограниченных целей: ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Последующие законодательные и нормативные акты способствовали осуществлению реорганизации большей части колхозов и совхозов с разделением в их границах сельскохозяйственных угодий на земельные доли от 2 до 15 га [2, 8, 9, 10, 11, 12, 15]. На базе колхозов и совхозов созданы новые основные формы хозяйствования в регионе: сельскохозяйственные кооперативы, акционерные общества, товарищества, фермерские хозяйства. В результате за короткий период времени в стране было образовано около 290 тыс. фермерских хозяйств с общей земельной площадью около 12 млн га.

Вместе с тем, в процессе реформирования земельных отношений формировалась нестабильная институциональная среда, которая не обеспечивала в полной мере необходимой информацией о состоянии и использовании земельных ресурсов в регионе [7]. Как следствие, на современном этапе не ведется достоверный учет сельскохозяйственных угодий, искажается информация о площадях оцененных земель сельскохозяйственного назначения, не обновляется землеустроительная документация.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

В Волгоградской области на основании решения сессии Волгоградского областного Совета 30 июля 1990 г. было принято решение «О механизме реализации земельного законодательства и создании крестьянских хозяйств в Волгоградской области», что обусловило выбор приоритетного направления развития форм хозяйствования в АПК. Согласно решению Совета предлагалось изъять из землепользований колхозов и совхозов 10% пашни и создать на этих площадях оптимальные по размерам крестьянские (фермерские) хозяйства, после освоения предоставленных земель, еще 10% и так далее. Такое решение соответствовало мнению многих экспертов.

Таким образом, в сельских районах стала проводиться работа по формированию специальных земельных фондов и уже в 1991 г. включено свыше 487 тыс. га земель, в том числе 317 тыс. га пашни. Образовано 1050 крестьянских (фермерских) хозяйств, на площади более 100 тыс. га пашни. В 1992 г. начатый процесс перехода к разнообразию форм хозяйствования активизировался: 141 хозяйство преобразовано в акционерные общества закрытого типа, 20 предприятий создали ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств, 97 производственные кооперативы, 94 хозяйства сохранили статус колхозов и совхозов. Одновременно было признано неэффективным создание малоземельных КФХ в размере земельной доли, которая по области составляла 20 га сельхозугодий, в том числе 14 га пашни [3].

Следует отметить, что в начале реформирования земельных отношений глубоких экономических преобразований в регионе не произошло, так как основная работа сводилась к стремлению поделить имущество и землю реорганизуемых колхозов и совхозов на имущественные паи и земельные доли. При этом руководители хозяйств, не желавшие отдавать землю в фонд перераспределения, включали в списки на получение земельных долей работников всей социальной сферы, проживающих на территории хозяйств и пенсионеров. В 1993 г. количество фермерских хозяйств возросло до 12,5 тыс. при этом в процессе расширения специализации производства зерновые, крупяные и масличные культуры, овощеводство и бахчеводство стали преобладающими направлениями в растениеводстве.

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ и Администрации Волгоградской области, проект № 18-410-342001/18.

Таблица 1

Посевная площадь и пары в Волгоградской области в 2011–2015 гг., тыс. га

Годы	Вся посевная площадь	Площадь зерновых культур	Площадь технических культур	Площадь овощных культур	Площадь кормовых культур	Площадь паров
2011	2751,6	1630,9	866,3	136,1	1653,6	118,2
2012	1963,3	658,4	110,2	1508,3	2843,2	111,3
2013	1899,5	701,9	112,8	1280,0	2838,4	124,2
2014	2917,8	1950,9	746,7	99,5	120,7	1207,5
2015	2988,0	1922,1	834,1	109,2	122,6	1155,0

С 1995 г. стала наблюдаться тенденция уменьшения количества крестьянских хозяйств и увеличение их площади. Так, количество КФХ уменьшилось до 11,8 тыс. при этом площадь пашни возросла на 110 тыс. га и составила 1,35 млн га. Из общей площади земли 32% находилось в собственности, 8% — в пожизненном наследуемом владении, 60% — в аренде. При этом удельный вес земель в собственности, оставался практически неизменным, а прибавка шла за счет аренды земельных долей. Таким образом, половина земельной площади была сосредоточена у 15% КФХ. Средний размер 1800 крупных крестьянских (фермерских) хозяйств составлял более 300 га, 10 тыс. фермеров имели наделы до 50 га [3].

В процессе реформирования земельных отношений более 80% земельного фонда региона поменяли свой прежний статус, форму собственности или хозяйствования. В связи с этим возникла необходимость составления схем землеустройства административных районов. Схемы и проекты землеустройства становились информационной базой для решения задач по перераспределению земель, передаче их в ведение сельских муниципальных образований, формирование крупных и компактных земельных массивов для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, что способствовало устранению недостатков землепользования [5]. То есть, землеустроительному обеспечению преобразований на данном этапе реализации земельной реформы отводилась значительная роль.

На современном этапе развития земельных отношений на региональном уровне необходимо иметь актуальную информацию о текущих изменениях в использовании сельскохозяйственных земель. Достоверная информация о структурном составе земельного фонда

является основой для разработки мероприятий по снижению отрицательных последствий проведенной реформы.

Колхозы и совхозы, реорганизованные в различные организационно — правовые формы, в силу объективных и субъективных причин не обеспечили сохранение площади интенсивно используемых угодий, часть пашни была выведена из обработки [4]. В результате, появились бросовые земли, которые стали носителями постоянной угрозы распространения злостных сорняков, нашествий вредителей и возбудителей болезней. По заключению специалистов, такой опасности было подвержено более 70% посевов, где велось низко культурное экстенсивное земледелие. В 2005 г., по данным статистики (форма 29 — сх), в Российской Федерации не засевалось 40 млн га пашни, а в Волгоградской области более 1 млн га. Спустя 10 лет площадь необрабатываемой пашни в регионе значительно увеличилась. Следует отметить, что Волгоградская область самый большой по площади регион в Южном федеральном округе (11,3 млн га), где площадь сельскохозяйственных угодий составляет 8,6 млн га, а площадь пашни — 5,8 млн га.

По данным отчетности средняя ежегодная площадь пашни в обработке с 2011 по 2015 г. составляет 4,2 млн га, (посевная площадь 2,9 млн га, пары 1,3 млн га), а 1,6 млн га пашни не использовалось (табл. 1) [1, 6]. По правилам учета земель и классификации сельскохозяйственных угодий пашня, не используемая более одного года под посев и не подготовленная под пар, переводится в залежь. Однако, на территории региона реализовать данное положение не представляется возможным вследствие того, что с 2007 года текущий учет сельскохозяйственных угодий практически не ведется.

Кроме того, не отражаются на графических материалах изменения по видам угодий (пашня, залежи, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, несельскохозяйственные угодья), площади контуров не уточняются и в земельно — учетные документы не вносятся. В результате, данные Управления Росреестра по Волгоградской области не соответствуют текущим изменениям, так как в ежегодные отчеты «О наличии и распределении земель по категориям и угодьям» включают старые данные.

Выявленные нарушения формирования землеустроительной и кадастровой документации способствовали искажению информации о площади оцененных земель сельскохозяйственного назначения. Земельные участки, имеющие в базе данных кадастровые номера, площадь, кадастровую стоимость, статус ранее учтенных, формируются в счет земельных долей и ставятся на учет в «нулевые» кадастровые кварталы. Превышение площади оцененных земель сельскохозяйственного назначения в результате двойного учета достигло 5 млн га. В ряде муниципальных районов площади сельскохозяйственных земель «в нулевых» кадастровых кварталах, исчисляемые тысячами гектаров, учтены с грубейшими ошибками.

Как показывает исследование, в регионе имеется достаточное количество землеустроительных документов и материалов, с помощью которых можно откорректировать площади объектов оценки сельскохозяйственных земель. Прежде всего, это схемы землеустройства, проекты перераспределения земель, карты состояния и использования земель разных масштабов, составленные в процессе мониторинга территорий муниципальных образований. В 2018 году начаты масштабные работы по включению в ЕГРН геодезических данных границ муниципальных образований, картографические описания которых утверждены законами Волгоградской области в 2005 г. Землеустроительная документация, созданная в разные годы, координаты объектов землеустройства в составе ЕГРН могут быть в настоящее время использованы для восстановления первичного учета сельскохозяйственных угодий и исправления допущенных ошибок.

Нарушения правил ведения учета земель не позволяют реализовать изменения и дополнения, внесенные в 2017 г. в ФЗ № 101 от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Органы местного

самоуправления, согласно закону, обязаны организовать проведение землеустройства и кадастровых работ, завершив тем самым формирование земельных участков в счет земельных долей. Разработать проекты межевания, охватывающие всю территорию сельского поселения, невозможно, по мнению специалистов, из-за отсутствия в ЕГРН учета сельскохозяйственных угодий. Управление Росреестра по Волгоградской области не контролирует сумму площадей объектов поставленных на кадастровый учет в границах муниципального образования, не выполняет функцию по ведению кадастровых карт с составлением экспликации контуров земельных угодий.

Кроме того, в регионе блокируется реализация положения федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями), предусматривающего процедуру принудительного изъятия земель по причине снижения плодородия и по признакам неиспользования земельных участков в сельскохозяйственном производстве. Сама процедура изъятия осуществляется поэтапно и может длиться несколько месяцев. Для реализации механизма изъятия земель с применением критериев существенного снижения плодородия требуется подтверждение динамики базовых показателей по конкретным земельным участкам с применением крупномасштабных почвенных карт и материалов агрохимического обследования. Однако почвенное обследование на территории Волгоградской области не проводилось более 30 лет, отсутствует база актуализированных данных мониторинга земель в границах сельских муниципальных образований. Поэтому при наличии в регионе огромных площадей необрабатываемой пашни прекращение права собственности или аренды по причине снижения плодородия или признакам неиспользования земельных участков не возможно.

Таким образом, выявленные региональные проблемы информационного обеспечения землеустроительных мероприятий не способствуют эффективному использованию земельных ресурсов в процессе институциональных изменений.

ВЫВОДЫ

Проведенный анализ дает основание констатировать наличие проблем и обосновать основные направления активизации



землеустроительных и кадастровых работ в регионе:

— провести в границах сельских и городских поселений полную инвентаризацию сельскохозяйственных угодий с использованием методов дистанционного зондирования земель (как более дешевых). Передать органам местного самоуправления материалы инвентаризации с предложениями по трансформации и диверсификации сельскохозяйственных земель;

— предусмотреть поэтапное (в течение нескольких лет) выделение средств из разных источников финансирования на выполнение комплексных кадастровых работ, корректировку схем землеустройства и материалов почвенного обследования;

— создать в регионе некоммерческий информационный центр по обороту земель сельскохозяйственного назначения с концентрацией в центре сведений о невостребованных земельных долях, о земельных участках попавшим под процедуру принудительного изъятия земель по причине снижения плодородия и по признакам неиспользования их в сельскохозяйственном производстве;

— рекомендовать Управлению Росреестра по Волгоградской области при формировании перечней земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения проводить проверку суммы площадей земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в границах соответствующего кадастрового квартала. Суммарная площадь земельных участков в составе кадастрового квартала должна быть равна или быть меньше площади кадастрового квартала. Отсутствие такого контроля приводит к недостоверности данных государственного кадастра (реестра) недвижимости, искажает результаты государственной кадастровой оценки земель.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волгоградская область в цифрах 2015: краткий сб./ Терр. орган Фед. службы гос. статистики по Волгоград. обл. — Волгоград: Волгоградстат, 2016. — 376 с.
2. Волков С. Н. Землеустройство в ходе земельной реформы (1990–2005 годы): монография // Землеустройство. Т. 8. — М.: Колос, 2007. — 399 с.

3. Воробьев А. В. Земельная реформа в Волгоградской области»: монография. — Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ, ИПК «Нива», 2014. — 164 с.
4. Воробьев А. В. Земельные ресурсы Волгоградской области и их оценка. — Волгоград: ООО «Издательство Волгоград», 2006. — 44 с.
5. Воробьев А. В., Смыков А. В. Землеустроительное обеспечение земельной реформы в Волгоградской области // Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. — 2015. — № 4 (40). — С. 228–233.
6. Воробьев А. В. Учет неиспользуемой пашни, проблемы изъятия ее из состава земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области // Аграрный научный журнал. — № 3. — 2018.
7. Оганесян Л. О., Федюнина Е. И. Формирование институциональной среды функционирования рынка сельскохозяйственных земель // Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. — 2014. — № 4 (36). — С. 265–269.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса».
10. Указ Президента Российской Федерации от 02.03.1992 № 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан».
11. Указ Президента Российской Федерации от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».
12. Указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».
13. Федеральный законот 22.11.1990 № 348–1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».
14. Федеральный законот 23.11.1990 № 374–1 «О земельной реформе»
15. Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О., Воробьев А. В. Особенности развития системы земельных отношений в региональной экономике // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2012. — № 5. — С. 6–12.

УДК 332

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ПРАВО В СИСТЕМЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ СТРАНЫ

LAND RELATIONS AND LAND LEGISLATION AS A PART OF THE NATIONAL SECURITY SYSTEM

Кондаков Д. А.,
канд. юрид. наук;
Kondakov D. A.

Кондаков А. М.,
профессор кафедры социально-правовых и гуманитарных дисциплин
Kondakov A. M.

Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы состояния управления земельными отношениями, в том числе и с опорой на международный опыт. Именно сейчас сложилось положение, когда основанием для различного рода конфликтов могут стать земельные отношения и споры.

Ключевые слова: земельные отношения, национальная безопасность, экономическая безопасность, экономическая независимость, глобализация экономики.

Summary. The authors investigate land relations regulation taking into account international experience. By their opinion, nowadays we have a lot of reasons for land disputes and conflicts in the process of land relations.

Keywords: land relations, national security, economic security, economic independence, economic globalization.



Экономическая безопасность занимает особое место в структуре национальной безопасности, представляющей собой сложное социально-государственное явление. Будучи частью системы национальной безопасности, экономическая безопасность одновременно с этим составляет базу для формирования функционирования всех других ее структурных элементов: военной, технологической, продовольственной, экологической безопасности и др. В современных условиях глобализации мировой экономики экономическая независимость отдельной страны носит относительный характер, поскольку международное разделение труда делает национальные экономики взаимодополняемыми и взаимозависимыми. Поэтому экономическая независимость представляет собой прежде всего возможность эффективного контроля над собственными национальными ресурсами, достижение такого уровня конкурентоспособности экономики, который обеспечивает устойчивое и надежное решение всех проблем функционирования общества и государства.

Политическая безопасность тесно связана с другими видами безопасности, в частности социальной.

Социальная сфера выступает в роли своеобразной хранилища многообразия возможностей и ценностей, обеспечивающих выживание общества. Это многообразие составляет главный ресурс общества для преодоления неопределенностей, встречающихся в реальном развитии. Поддержание ценностей обеспечивает принятие решений в ситуациях неопределенностей, когда не слишком ясна ни сама цель, ни средства ее достижения.

Хаотичный и неконтролируемый рост населенных пунктов, отсутствие безопасности в плане здоровья и физической неприкосновенности в районах неофициальной застройки, чрезмерное использование сельскохозяйственных земель, коррупция, ухудшение состояния окружающей среды, социально-политические конфликты — это основные негативные следствия несовершенной политики в сфере использования земельных ресурсов. Необходимость совершенствования такой политики становится еще более насущной в связи с нынешним прогрессом в сфере информационных технологий, процессов глобализации и растущих потребностей в доступе к информации.

В настоящее время по степени опасности для Российской Федерации главные из внутренних угроз национальным интересам нашей страны выстраиваются в следующий ряд: отсутствие сильного руководства в земельном администрировании; отсутствие у государства какой-либо (средне- или долгосрочной) стратегии обретения и усиления власти и соответствующей земельной политики, а также видимого желания их выработать и проводить в жизнь.

Опасность для реализации национальных интересов Российской Федерации представляют и внешние угрозы, к которым в настоящее время относятся: стремление иностранных государств к захвату, прямому и не прямому, земельных, водных и других ресурсов вследствие законной и незаконной миграции на территорию Российской Федерации; установление полного или частичного иностранного контроля над рядом ключевых отраслей экономики (энергетикой, добывающей промышленностью, цветной металлургией, транспортным машиностроением и др.) и продовольственной зависимости; стремление приграничных государств к прямому захвату земель из-за несовершенства существующей системы земельного администрирования (шельф Северно-Ледовитого океана, «Курильские острова» и т. д.)

Возникла необходимость в разработке и поддержке устойчивых комплексных систем земельного администрирования в рамках федеральной и региональных стратегий развития Российской Федерации. Федеральным органам государственной власти и органам власти субъектов Российской Федерации следует проводить прозрачную, эффективную, открытую для участия всех и поддающуюся контролю политику, ведущую к устойчивому развитию и восприимчивую к потребностям населения в интересах национальной безопасности. Особого внимания заслуживают социальные и здравоохранительные аспекты систем земельного менеджмента, которые должны учитываться в рамках общего процесса планирования.

Сильное руководство в области земельной политики чрезвычайно важно для принятия мер по снижению городской и сельской нищеты, деградации окружающей среды, изменения климата и легального преодоления порога бедности. Безопасное землевладение должно также предотвратить разрастающуюся экспроприацию, насильственную миграцию и ограничения, вытекающих из огораживания ценнейших

земель для охраны, производства биотоплива, механизированного фермерства. Хотя идея необходимости обеспечения безопасности землевладения для устойчивого развития не нова, безотлагательность проблемы возможно никогда не будет выше. Снижение бедности, достижение целей тысячелетия зависят от прогресса формирования условий безопасного землевладения беднейшими слоями населения.

Существует региональное расхождение центра внимания к проблемам руководства по земельным отношениям. Так, например, страны Азии, Тихоокеанского побережья, страны Арабского мира обращают внимание на общественное управление природными ресурсами в большинстве своих земельных проектов. Арабские государства, страны Латинской Америки и Карибского бассейна меньше всех занимаются проведением инклюзивной политики, в то время как страны Африки больше. Страны Европы и СНГ вообще не имеют земельных проектов, обеспечивающих равные права на землю для уязвимых групп.

Методы усиления власти в земельном администрировании уникальны, и опыт, приобретенный в частном секторе, не может помочь в разработке хороших практик в решении этой проблемы. Возможно, какие-то конкретные «интересы» препятствуют изменениям, проводимым в органах государственной власти, например нежелание потери выгод от коррупции. Однако неправильно будет отождествлять все преграды на пути изменений с последствиями реализации собственных интересов или желания сохранить возможности коррупции. Одним из препятствий может быть страх перед неизвестным, и, вероятно, при этом попытка осуществить изменения сверху в одиночку не будет успешной. «Преобразование» органов государственной власти редко возможно через реформу единственной конкретной сферы деятельности.

Национальная безопасность Российской Федерации — это состояние защищенности личности, общества и государства от возможных внутренних и внешних угроз.

В настоящее время основные риски для безопасности и мира исходят от некоторых внутренних источников нестабильности. Основаниями для конфликтов между индивидуумами, этническими группами и странами могут стать новые государственные границы и земельные споры.

Земля всегда занимала и занимает уникальное и ключевое положение в общественно-политической и экономической деятельности людей — поддерживает жизнь и выступает в качестве центра человеческой культуры и общественного устройства; является особым фактором производства и природным ресурсом, без которого невозможна никакая деятельность человека. Земля и земельный вопрос имеют исключительную важность для успешного устойчивого развития и занимает центральное место в политике любого государства.

Стратегическая цель государственной земельной политики — достижение эффективного, рационального и сбалансированного использования земельных ресурсов для роста экономического потенциала страны и уровня жизни людей, создания условий национальной безопасности. Государственная земельная политика должна быть направлена: на сохранение земли как территории, определяющей целостность государства и составляющей основу жизни и деятельности населения; сохранение биологического потенциала территории; повышение качества жизни населения за счет улучшения условий его проживания; увеличение полезной отдачи земли и рост ее потребительской стоимости. Эффективная реализация государственной земельной политики может быть достигнута на основе четко действующей системы планирования рационального использования земель. Рациональное использование земель и их охрану планируют на уровне страны, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, отдельных территорий на основе землеустроительной документации.

Государственная политика в сфере использования земельных ресурсов — это эффективный инструмент, с помощью которого органы государственной власти могут осуществлять прозрачную, открытую для участия всех и поддающуюся контролю деятельность, ведущую к устойчивому развитию и учитывающую интересы национальной безопасности.

Современные тренды земельного администрирования, такие как безопасность землевладения, равный доступ, проблемы выкупа земель, быстроразвивающиеся информационные технологии, затрагивают почти все виды национальной безопасности (экономическая, социально-политическая, экологическая и информационная безопасность).



БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельная политика РФ в части планирования рационального использования земли и их охраны [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.studfiles.net
2. Стратегия национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.mid.ru
3. Социально-политическая безопасность [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.studbooks.net
4. Киселев В. Е. Государственная политика в сфере использования земельных ресурсов Российской Федерации в современных условиях.
5. Баранов В. В. Актуальные проблемы национальной безопасности России: монография. — М.: АИПНБ, 2010.
6. Белозеров И. П., Клоков Е. А. Место и значимость экономической безопасности в структуре национальной безопасности России.

Всероссийская научно-практическая конференция «Массовая оценка и налогообложение недвижимости. Вопросы методологии и управления недвижимостью посредством эффективного налогообложения»

20 декабря в Государственном университете по землеустройству состоялась Первая Всероссийская научно-практическая конференция «Массовая оценка и налогообложение недвижимости. Вопросы методологии и управления недвижимостью посредством эффективного налогообложения», приуроченная к завершению проекта кафедры маркетинга ГУЗа «Молодые оценщики и малый бизнес» в рамках сотрудничества нашего университета с Федеральным агентством по делам молодежи.

Открыл конференцию председатель оргкомитета, руководитель проекта «Молодые оценщики и малый бизнес», заведующий кафедрой маркетинга ГУЗа, члена Экспертного совета при комиссии по науке и промышленности Московской городской Думы, председатель Комитета по оценочной деятельности и устойчивому развитию территорий города Москвы Московской торгово-промышленной палаты, член Межведомственного координационного совета Российской академии наук по исследованиям в области агропромышленного комплекса, д-р экон. наук, проф., эксперт РАН Юрий Анатольевич Цыпкин.

В рамках конференции с итогами реализации проектов вузов России при финансовой поддержке Федерального агентства по делам молодежи подвел заместитель руководителя Федерального агентства по делам молодежи (Росмолодежь), д-р экон. наук Роман Александрович Камаев.

С напутственными словами по созданию собственного малого бизнеса на территории города Москвы перед участниками выступил член попечительского совета ГУЗа, Председатель комиссии Московской городской Думы по ЖКХ и жилищной политике, член комиссии по предпринимательству, член оргкомитета конференции, канд. экон. наук, доц. Степан Владимирович Орлов.

Документы об обучении, грамоты и сертификаты участникам проекта вручил проректор университета, д-р экон. наук, проф. Николай Иванович Иванов.

Всем участникам конференции были вручены учебные пособия кафедры маркетинга, подготовленные в ходе осуществления проекта.

В работе конференции с целью непосредственного трудоустройства приняли участие 12 оценочных компаний — членов Комитета по оценочной деятельности и устойчивому развитию территорий города Москвы Московской торгово-промышленной палаты.

УДК 332

ОСОБЕННОСТИ АНГЛОСАКСОНСКОЙ ИЛИ СЕВЕРОАМЕРИКАНСКОЙ СИСТЕМЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ И ПЛАНИРОВАНИЯ THE FEATURES OF THE ANGLO-SAXON OR THE NORTH AMERICAN FORECASTING AND PLANNING SYSTEM



Рассказова А. А.,
канд. экон. наук,
доцент кафедры землепользования и кадастров,
Государственный университет по землеустройству, г. Москва
E-mail: annar78@mail.ru
Rasskazova A. A.

Аннотация. В статье подробно рассмотрена одна из ключевых систем планирования и прогнозирования, которую экономисты называют англосаксонской или североамериканской. Наиболее яркие представители этой системы в США, Великобритании и Канаде. Подробно изучен опыт каждой страны — представительницы в системе планирования прогнозирования. Особое внимание автор уделит опыту США, являющихся мировым лидером в этой области. Кроме того, автор отдельно выделил достоинства и недостатки таких систем и возможность применения зарубежного опыта в системе прогнозирования и планирования в нашей стране.

Ключевые слова: планирование, прогнозирование, зарубежный опыт, модели, система, форсайт.

Summary. In this article the author thoroughly considered one of the key systems of planning and forecasting, which economists usually call Anglo-Saxon or North American as the most prominent representatives of this system happened in the USA, Great Britain and Canada. The forecasting experience of all countries was carefully studied in this paper. Besides the above mentioned, the author paid special attention to the experience of the United States, which is the world leader in this field. In addition, the author evaluated advantages and disadvantages of such systems and possibility of implementation this experience in the forecasting and planning systems of our country.

Keywords: planning, forecasting, foreign experience, models, system, foresight.



В настоящее время в мировой практике сложилась такая ситуация, при которой в одних странах разрабатываются только прогнозы социально-экономического развития, а в других — планы. Надо отметить, что результаты прогнозов и планов часто бывают во многом похожи. В мире выделяют две основные модели планирования и прогнозирования. В частности, С. Ю. Глазьев и Ю. В. Яковец первую называют англосаксонской, а вторую — индийской [1].

В различной научной литературе могут также встретиться и другие названия, например североамериканская и азиатская системы. Рассмотрим англосаксонскую (североамериканскую) модель, где во главу угла ставят бюджетное планирование, а все остальные прогнозы и планы выполняют второстепенную роль. Представителями такой системы являются США, Великобритания и Канада.

Лидером Западного мира в прогнозировании и ярким представителем североамериканской модели прогнозирования и планирования являются США. Надо отметить, что мощным толчком в развитии прогнозирования и планирования за рубежом явилась именно Великая депрессия — экономический кризис в США 1929–1933 гг., который заставил государственные власти искать пути выхода из него.

Планирование является одним из видов деятельности, постоянно осуществляемой Правительством США. На федеральном уровне в США разработкой различного рода прогнозов занимаются три организации: Совет экономических консультантов, Административно-бюджетное управление, Совет управляющих Федеральной резервной системы (ФРС).

Так, совет экономических консультантов осуществляет свою деятельность в области прогнозирования с целью консультирования Президента при составлении экономических отчетов; сбора и анализа информации об экономических процессах с точки зрения Правительства; консультирования Правительства, оценки различных экономических программ развития. На сегодняшний день прогнозирование является основным видом деятельности Совета экономических консультантов. Состав данного органа определяется законодательно и состоит из высококомпетентных специалистов. Как правило, прогнозы разрабатываемые Советом экономических консультантов, строятся на базе прогнозов, построенных

другими государственными организациями, а также частными фирмами.

Разработка общегосударственных прогнозов социально-экономического развития на федеральном уровне в США осуществляется в три стадии. На первой стадии обсуждаются в большей степени вопросы будущей политики государства. Это обсуждение проходит в коллегиальном органе, состоящем из председателя Совета экономических консультантов, директора Административно-бюджетного управления и министра финансов. На втором этапе обсуждение будущего прогноза ведут руководители соответствующих групп и отделов, на данной стадии также по большей части решаются политические вопросы. На третьей стадии идет обсуждение прогноза между специалистами, непосредственно участвующими в его разработке.

Совет управляющих ФРС — второе крупное подразделение федерального правительства, ведущее серьезные прогнозные исследования [2]. ФРС строит прогнозы развития финансовой сферы. В качестве регуляторов используются инструменты кредитно-денежной политики: определение норм обязательных резервов, изменение норм процентов банков ФРС и др. Прогнозы административно-бюджетного управления подчинены задачам по формированию бюджета страны.

Основными методами прогнозирования, используемыми на государственном уровне в США, являются: методы экспертных оценок, методы экономических индикаторов, модели динамических рядов (методы экстраполяции), эконометрическое моделирование, модель «затраты-выпуск» (некоторая модификация метода МОБ) [1].

Надо отметить, что в США не существует специальных федеральных законов, координирующих деятельность в области планирования и прогнозирования на федеральном и региональном уровнях. Каждый штат самостоятельно формирует органы исполнительной власти, в том числе и органы, ответственные за планирование и прогнозирование. Как правило, вопросами социально-экономического прогнозирования в штате занимается экономический блок в органах исполнительной власти. Аппараты штатов достаточно раздуты, количество департаментов, а также их названия и функции могут существенно отличаться в зависимости от конкретного штата. Анализируя общую организационную структуру органов

планирования и прогнозирования на региональном уровне, можно говорить о некотором соответствии с нынешней российской системой.

Однако главная особенность всей деятельности в области планирования и прогнозирования в США заключается в другом аспекте. Именно в США появилась такая отрасль коммерческой деятельности, как прогностическая. В 1910 г. в США насчитывалось 15 фирм, оказывавших помощь в организации, планировании производства и управлении за определенную плату [2]. Выполнение консультационных услуг оказывают компании, которые ведут разработку различного рода прогнозов (социально-экономических, региональных, отраслевых и т. д.). Причем разработкой прогнозов компании занимаются как на микро-, так и на макроуровне. Примером частной компании, осуществляющей прогнозирование социально экономического развития США, является всемирно известная консалтинговая компания Arthur D. Little [3].

На сегодняшний день существуют компании, которые разработали экономические модели для каждого штата США. С помощью этих моделей возможно достаточно точно производить прогнозирование на среднесрочную перспективу. Причем многие компании ведут активную работу по поддержанию данных моделей в актуальном состоянии. Примером служит компания Moody's Analytics, Inc. Данная компания предлагает прогнозы не только для экономики США, но и многих других стран, в том числе и для России [4].

Важную роль в сфере прогнозирования в США играют университеты. По инициативе профессоров создаются специальные исследовательские группы, частично финансируемые за счет университета. Однако большую часть средств они получают за счет реализации (продажи) разработанных ими прогнозов. Такие исследовательские группы и их разработки востребованы у органов исполнительной власти страны и отдельных штатов. Кроме того, разработкой прогнозов активно занимаются и частные специалисты. Все это породило спрос на высококвалифицированных специалистов в данной отрасли, поэтому многие ведущие вузы страны осуществляют подготовку таких специалистов.

Безусловно, опыт США в области прогнозирования следует использовать в России. Прежде всего, это относится к внедрению

коммерческой отрасли прогнозирования, активному привлечению высших учебных заведений, подготовке высококвалифицированных специалистов. Также стоит отдельно отметить, что для финансирования деятельности в области прогнозирования выделяются существенные суммы и роль прогнозирования на всех административно-территориальных уровнях страны очень высока. Есть и отрицательные факторы — нечеткость структурной организации органов прогнозирования, отсутствие законодательной ответственности за точность прогнозов и реально достигнутых результатов, отсутствие четкого законодательства в координации деятельности в области прогнозирования между органами исполнительной власти штатов и страны.

В Канаде на федеральном уровне не разработано законодательство, которое регулирует планирование и прогнозирование экономического развития, но при этом существует бюджетное законодательство. Поэтому процесс прогнозирования и планирования выстроен в рамках бюджетного процесса. Планы и прогнозы сводятся, как правило, к оптимизации расходной и доходной частей бюджетов. Однако с начала 70-х гг. XX в. все министерства и ведомства начали разрабатывать долгосрочные прогнозы. А с 90-х гг. еще и бизнес-планы. Данный опыт можно отнести к важным и актуальным достижениям канадской системы государственного планирования и прогнозирования, который можно использовать и в нашей стране, обязав все департаменты и подразделения органов исполнительной власти на федеральном и региональном уровнях разрабатывать планы своего развития.

В Великобритании развитие прогнозирования и планирования началось с середины XX в. Основное внимание уделялось, как и во многих странах, стратегии развития государства и отдельных отраслей промышленности. Важным достижением в области прогнозирования и планирования стала программа «Форсайт», которая началась в 1994 г. Сущность такого «Форсайт-проекта» заключалась в анализе и оценке глобальных явлений, влияющих на экономику страны, а также определение путей воздействия на данные процессы с целью усиления положительного влияния и ослабления негативного.

С 1998 г. в Великобритании начал функционировать Центр исследований потенциала и инноваций, главной задачей которого являлось



определение долгосрочной политики государства. А в 2001 г. был создан центр стратегии будущего, позднее в 2002 г. эти два органа были объединены в Стратегический центр при премьер-министре (Prime Minister's Strategy Unit — PMSU). В состав PMSU входят государственные служащие, представители общественности и частного сектора [1]. Деятельность органов государственной власти Великобритании, тем не менее, не сводится только к долгосрочному прогнозированию и планированию стратегий, уделяется внимание и краткосрочным стратегиям. Примером разработки краткосрочной модели являлась модель TREASURE.

Кроме того, Великобритания накопила обширный опыт в построении эконометрических моделей, являющихся одним из эффективных средств прогнозирования и планирования. Для создания таких моделей привлекались как государственные органы власти, так и научные институты. Так, Национальным институтом экономических и социальных исследований была построена модель NIESR, определяющая общие закономерности функционирования экономики Великобритании, включала в себя всего 20 эндогенных и 14 экзогенных факторов, а связи были описаны линейными уравнениями. В настоящее время для прогнозирования экономического развития, как правило, используются эконометрические модели, однако они уже включают более 100 различных факторов и состоят из более чем 100 уравнений, которые преимущественно носят нелинейный характер.

Подводя итоги, надо отметить, что опыт Великобритании в области прогнозирования и планирования имеет ряд особенностей:

— нет законодательства, полностью охватывающего деятельность в области планирования и прогнозирования;

— основное внимание уделяется долгосрочным и краткосрочным стратегиям. При этом прогнозирование играет не основную роль, а носит вспомогательный характер;

— наиболее важным при прогнозировании является применение эконометрических моделей и определение взаимосвязей между различными показателями;

— на государственном уровне региональному прогнозированию не уделяется достаточно внимания. Так, прогнозы развития экономики страны строятся отдельно от прогнозов развития отдельных регионов;

— главным достижением в области прогнозирования и планирования является использование «форсайт-проектов».

При использовании опыта Великобритании в области прогнозирования в России стоит обратить пристальное внимание на применяемые эконометрические модели и «форсайт-проекты».

Необходимо отметить, что многие зарубежные страны достигли значительных результатов в области прогнозирования и планирования. И каждая страна с учетом особенностей национальной экономики использует определенные подходы к прогнозированию и планированию, постоянно совершенствуя их применительно к изменяющимся условиям. При этом следует понимать, что невозможно перенести и использовать зарубежный опыт без соответствующих корректировок, учитывающих специфические особенности нашего государства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Зарубежный опыт государственного прогнозирования, стратегического планирования и программирования: монография / под ред. С.Ю. Глазьева, Ю.В. Яковца; Государственный ун-т управления, Национальный ин-т развития, Региональная научная организация исследователей прогнозистов «Прогнозы и циклы». — М., 2008. — 124 с.
2. Парсаданов Г.А., Егоров В.В. Прогнозирование национальной экономики: учебник. — М.: Высш. шк., 2002. — 304 с.
3. Консалтинговая компания Arthur D. Little [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.adl.com/>
4. Агентство Moody's. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.ecopomy.com>



УДК 332

АНАЛИЗ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ НЕДОСТАТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В ТОМСКОМ РАЙОНЕ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

THE ANALYSIS OF SPATIAL DRAWBACKS OF AGRICULTURAL LANDS IN TOMSK DISTRICT OF TOMSK REGION



Пасько О.А.,
профессор кафедры общей геологии и землеустройства
Инженерной школы природных ресурсов,
Национальный исследовательский Томский политехнический
университет, г. Томск
E-mail: oap@tpu.ru
Pasko O.A.



Поспелова Е.В.,
аспирант отделения геологии
Инженерной школы природных ресурсов,
Национальный исследовательский Томский политехнический
университет, г. Томск
E-mail: kate_frol@mail.ru
Pospelova E.V.

Аннотация. Проведен анализ современных тенденций в землеустройстве на примере Томского района Томской области. Рассмотрены факторы, влияющие на конфигурацию и размеры сельскохозяйственных угодий. Сделан вывод об обусловленности недостатков землепользования преимущественно соседством с лесными массивами и расположением в поймах рек.

Ключевые слова: конфигурация, размеры земельных участков, недостатки, изломанность, изрезанность, коэффициент компактности.

Summary. Here is the research of modern trends in land management by example of Tomsk region. The authors investigated the factors affecting the configuration and size of agricultural lands and concluded that the disadvantages of land use are mainly happened due to nearest forests and floodplains.

Keywords: configuration, sizes of land plots, shortcomings, fractures, ruggedness, compactness factor.



Повышение эффективности АПК во многом определяется соответствием его потенциала особенностям природного комплекса [3]. Приоритетными становятся технологии и способы организации производства, которые позволяют минимизировать издержки производства, снижать ущерб, причиняемый природно-территориальному комплексу [10, 11], а также достигать максимума производства высококачественной продукции [14]. Особое внимание рекомендовано уделить устойчивому развитию землепользования на основе обеспечения рационального использования земли [17].

Первостепенное значение для эффективности функционирования сельскохозяйственных предприятий наряду со специализацией имеют размеры и форма территории хозяйств [15]. Их оптимум зависит от природных, социальных и экономических условий, организации производства, уровня развития техники и технологии [32]. Рациональные размеры земельных участков позволяют использовать передовые технологии, дорогостоящую технику, удобрения, химические средства защиты растений, труд высококвалифицированных специалистов и в итоге создавать условия для эффективного конкурентоспособного производства продукции [33].

Оптимум площади земельных участков для сельскохозяйственного производства различен для разных регионов. К примеру, в Центрально-Черноземной зоне России оптимум размера хозяйств составляет 10–14 тыс. га, большие и меньшие площади снижают эффективность производства [13]. В Латвии около 80% участков (более 30% общей площади) имеют площади менее 2 га [37, 40]. Аналогичная ситуация в Эстонии [39, 42] и других странах Восточной и Западной Европы [29, 36]. В США 157 тысяч крупных ферм (8%) дают 76% продукции и 78% прибыли [28, 33].

В последние десятилетия в странах бывшего СССР отчетливо проявилась тенденция разукрупнения сельскохозяйственных организаций путем приватизации их земельных ресурсов, создания мелких фермерских хозяйств, сельскохозяйственных предприятий и организации садоводческих товариществ [19, 26, 41]. Фермеры испытывают трудности с внедрением новых технологий, с закупкой современной техники, посевного и посадочного материала [38]. Они не способны конкурировать с крупными сельскохозяйственными предприятиями

и реализовывать продукцию по низким ценам [16, 20, 31].

Кроме размеров земельных участков, на эффективность их использования влияют форма, внутренняя структура, конфигурация границ и т. д. К недостаткам пространственного характера земельных участков принято относить расчлененность, вклинивание и вкрапливание землепользования, изломанность границ и др. [2, 12]. Для повышения эффективности сельскохозяйственного производства необходимы устранение недостатков землевладения и землепользования и внесение целенаправленных изменений в их площадь, структуру, границы [18].

Пространственная структура землепользования может характеризоваться несколькими показателями [41], в том числе коэффициентом компактности (комплексная оценка землепользования), конфигурацией, которая может быть очень различной — близкой к геометрической (квадратная, прямоугольная, трапециевидная и т. д.) либо неправильной формы [34, 41]. В исследованиях российских ученых в качестве эталона взята форма идеального квадрата с прямыми линиями, которая в той или иной степени отличается от формы реальных земельных участков [2, 3]. В мировой практике это обычно расценивается как недостаток территориального местоположения, затрудняющий эффективное использование земельных, технических и других средств производства, а также рабочей силы; повышает транспортные расходы и другие затраты, снижает конкурентоспособность хозяйства [41].

Оптимизация размеров землепользования [15], ликвидация мелкой контурности, вклиниваний и вкрапливаний, защита почв от эрозии и повышение их плодородия являются одними из основных подходов по совершенствованию организации использования земель сельскохозяйственного назначения [3, 7, 12]. С другой стороны, отсутствие комплексной информации об указанных недостатках землепользований и землевладений о причинах, их обуславливающих, затрудняет управление земельными ресурсами, вызывает снижение продуктивности сельскохозяйственных угодий, повышает расходы на производство продукции, снижает эффективность охраны земель и окружающей среды и требует внедрения инновационных информационных технологий [20, 42]. Особенно актуальна эта тема в районах рискованного

земледелия, к примеру в регионах с резко континентальным климатом [27]. В частности, в Томской области площади земель, пригодных для производства продукции растениеводства, очень ограничены, что диктует необходимость расценивать сельхозугодия «в качестве неприкосновенного жизненно наиболее важного земельного фонда» [8].

Цель исследования — анализ пространственных недостатков участков земель сельскохозяйственного назначения и причин, их вызывающих.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Охарактеризовать размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения в Томском районе.
2. Провести анализ их коэффициентов компактности.
3. Выявить и количественно оценить факторы, влияющие на конфигурацию земельных участков.

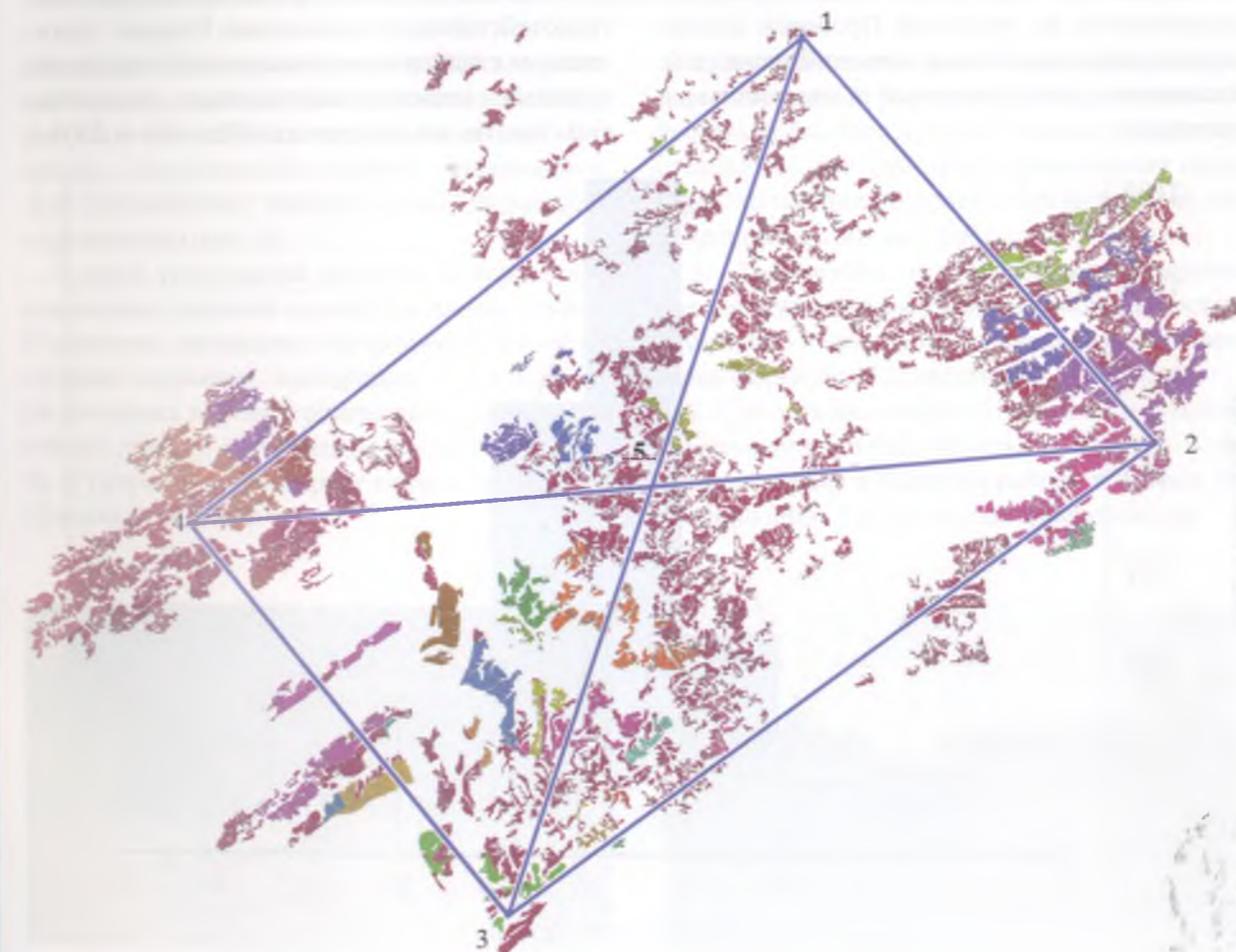


Рис. 1. Использование метода «конверта» для выбора земельных участков

ОБЪЕКТЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

Объектами исследования служили 3309 земельных участков сельскохозяйственного назначения (далее — сельскохозяйственных угодий) 21 хозяйства, расположенных в Томском районе Томской области [1, 9]. Использованы данные Росреестра [21], Публичной кадастровой карты [22], Google Earth [35] и Федерального государственного бюджетного учреждения «Станция агрохимической службы «Томская» [25].

Томский район расположен в районе в подтаежной зоне и части северной лесостепи юга [27] Томской области, поэтому занимает наибольшие площади земель сельскохозяйственного назначения (21%) [1, 23]. Климат — континентально-циклонический, с продолжительной суровой снежной зимой и теплым коротким летом, значительными суточными и годовыми амплитудами [4, 23]. Характерны: низкая теплообеспеченность, возвратные весенние



и раннеосенние заморозки, ведущие к значительному сокращению вегетационного периода культур ярового сева; переувлажнение, запыливание и позднее физическое созревание почв, низкое содержание гумуса и слабая мощность гумусового горизонта, повышенная кислотность почв [23, 27]. Основными природными рисками землепользования являются неустойчивость погодных условий, дефицит термических ресурсов и короткий вегетационный период, высокий уровень заболоченности и залесенности территорий [6], социальными — слабая коммуникационная и социальная инфраструктура [8]. Среди сельскохозяйственных угодий Томского района преобладают пашни (107,8 тыс. га), сенокосы (37,5 тыс. га) и пастбища (24,3 тыс. га) [21].

Статистическая обработка данных площадей 3309 земельных участков проведена в пакете Statistica и программе Excel. Построена эмпирическая кривая распределения площадей земельных участков и проверена гипотеза о нормальном распределении генеральной совокупности их значений. Проведен анализ характера распределения значений площадей. Установлены максимальные и минимальные значения.

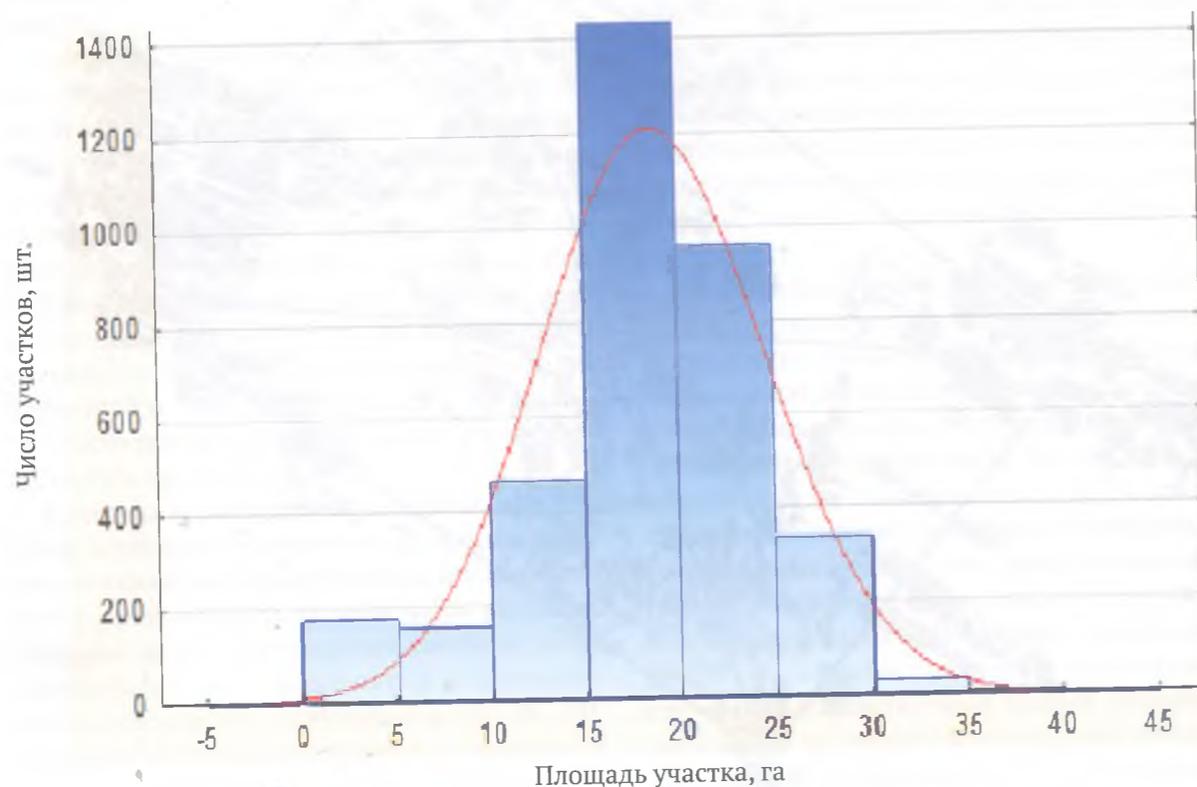


Рис. 2. Гистограмма и кривая распределения участков земель сельскохозяйственного назначения в Томском районе по площади

Для описания пространственных особенностей земельных участков Томского района и выявления причин, их обуславливающих, случайным образом выбраны 50 участков [24] (рис. 1).

Вблизи каждой точки отобраны и проанализированы 10 участков (в общей сложности — 50 участков). Для них определены минимумы и максимумы площади, периметра границ, коэффициента компактности (далее — КК) [2].

РЕЗУЛЬТАТЫ

По результатам проведенного статистического анализа установлено, что максимальное число хозяйств Томского района имеет площадь 15–20 га (40%), меньшее 20–25 га (27%) и еще меньше 10–15 га (13%) (рис. 3). В среднем в состав каждого хозяйства Томского района входят 100–300 участков. Распределение числа земельных участков по площади близко к нормальному (рис. 2).

В Томском районе явно проявляются противоположные тенденции развития земель сельскохозяйственного назначения. Первая — организация садоводческих товариществ на землях крупных сельскохозяйственных предприятий. Так, на землях совхоза «Родина» в 2003 г.

Публичная кадастровая карта города Томск на 07.09.2018

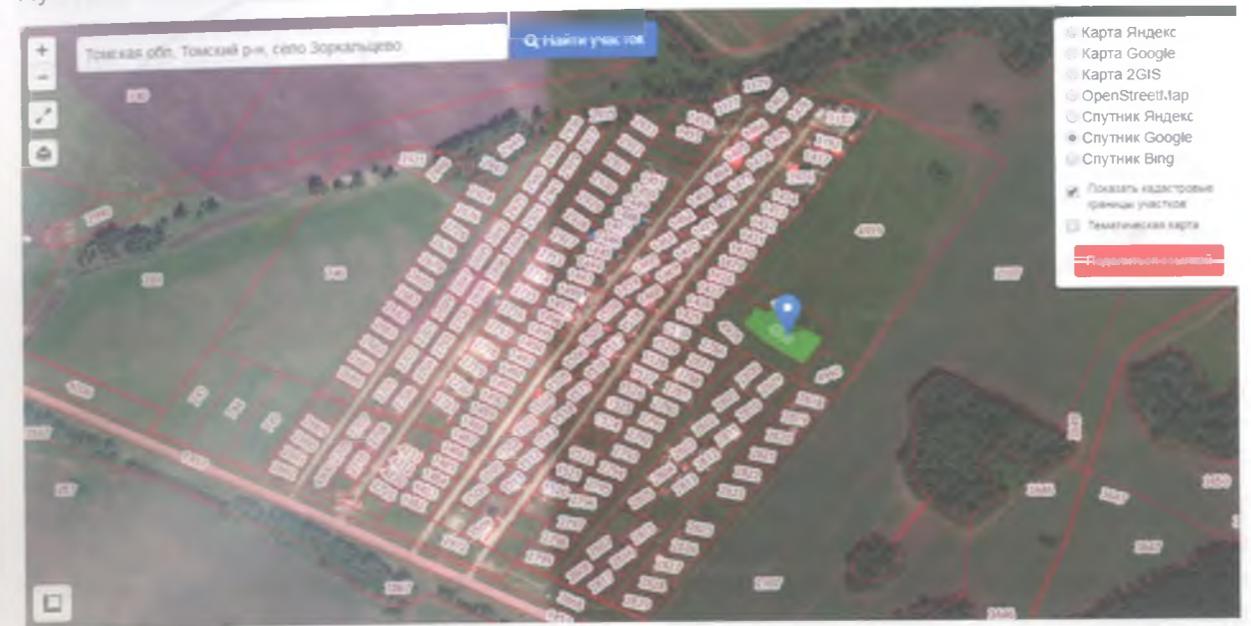


Рис. 3. Данные с публичной кадастровой карты Томского района. На плодородных землях бывшего совхоза расположены крупноземельные сельхозугодия и дачные участки элитного коттеджного поселка

образован СПК «Нелюбино», а в 2008 г. — элитный коттеджный поселок (площадь земельных участков 800–1500 кв. м, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения. Для размещения дачного некоммерческого партнерства) (рис. 3).

Второй тенденцией является возвращение в производственный процесс залежных земель. К примеру, агрофирма «Межениновская» производит корчевку кустарника и мелколесья на залежных землях и возвращает их в сельхозоборот (рис. 4). В настоящее время по масштабу и скорости доминирует первая тенденция. Причин несколько:



Рис. 4. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот ранее неиспользуемых земель в Рыбаловском сельском поселении Томского района



Рис. 5. Разнообразие формы участков земель сельскохозяйственного назначения в Томском районе

Анализ конфигурации земельных участков Томского района выявил преобладание неправильной формы с характерными вкрапливаниями, изломанностью и изрезанностью границ (рис. 5а). Исключение составил участок хозяйства «Корниловское» площадью 3,8 га, имеющий округлую форму (рис. 5б).

Сельхозугодия, максимальные по площади и протяженности границ, расположены на севере, минимальные — на юге и западе Томского района. Наиболее компактны сельхозугодия юга, востока и запада (рис. 1, точки 2–4); их КК составляют 0,41; 0,31 и 0,32 соответственно. Наименее компактны сельхозугодия севера (точка 1) и центра территории (точка 5) — КК равны 0,17 и 0,22 соответственно, характерны сильная изломанность границ, вклинивания и вкрапливания. Диапазон изменчивости площадей сельхозугодий составляет 0,2–38,3 га, периметра — 1,1–11,5 сельхозугодия — 0,1–0,8. Основная причина сложной формы сельхозугодий — залесение

территории (63%), в том числе вкрапливания (кустарник, лес); менее значимо нахождение в пойме рек и др. (рис. 6).

Таким образом, в Томском районе размещение сельхозугодий приурочено к водораздельным пространствам и примыкающим к ним территориям, покрытым лесом. Характерно большое число вкрапливаний. В центре и на севере Томской области дополнительным фактором становится заболачивание территории.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

Сельхозугодия Томского района отличаются фрагментарностью (раздробленностью), малоземельем, низкой компактностью, вызванных природными условиями. В сочетании с высоким процентом залежных земель, разукрупнением земель сельскохозяйственного назначения, их передачей под коттеджное строительство это создает существенные проблемы для развития эффективного сельскохозяйственного производства.

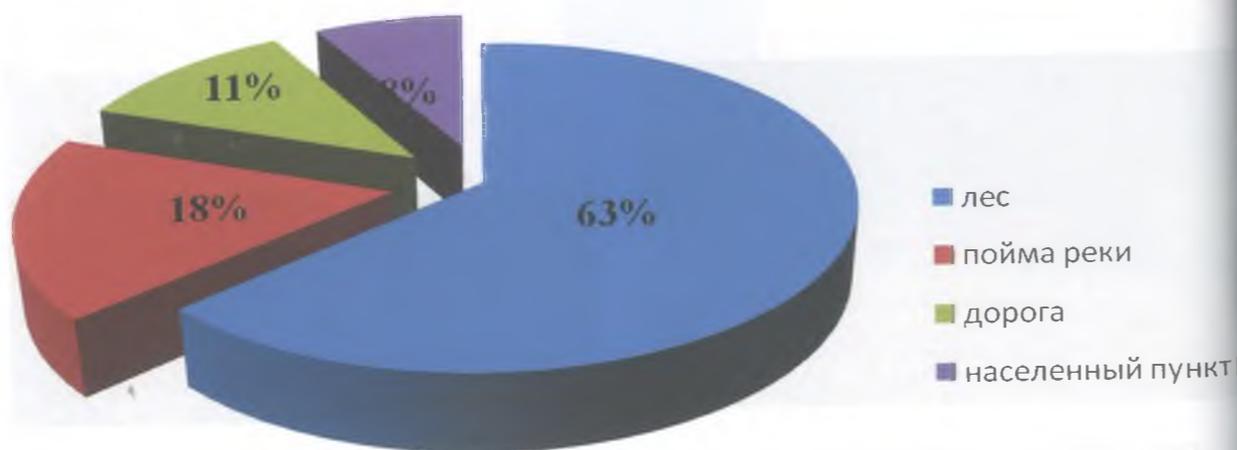


Рис. 6. Факторы, влияющие на форму сельхозугодий в Томском районе

Преобладают хозяйства с числом земельных участков сельскохозяйственного назначения 20–100 единиц (48%), хозяйств с числом участков 100–200 единиц — 24%, 200–300 и свыше 300–10 и 19% соответственно.

Сельхозугодия имеют изломанные изрезанные протяженные границы, что обусловлено преимущественно соседством с лесными массивами (64%), расположением в поймах рек (17%), дорогами (12%) и населенными пунктами (8%). Имеется географическое различие в конфигурации земельных участков: наименее компактные участки расположены на севере и в центре территории Томского района. Среднее значение площади земельного участка сельскохозяйственного назначения составляет 18 га, максимум — 38 га, минимум — 0,1 га.

Коэффициент компактности земельных участков варьирует в пределах от 0,1 до 0,9. Среднее значение по району составляет 0,3.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Агрохимия. Карта [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://agrohimiya.ru/novosti/2444-tomskaya-oblast-demonstriruet-uluchshenie-makroekonomicheskikh-pokazateley-sravnitelno-s-drugimi-regionami-rossiyskoj-federacii.html>. локальный (дата обращения: 16.09.2018).
2. Волков С.Н. Землеустройство. Т. 3. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. — М.: Колос, 2002. — 384 с.
3. Волков С.Н. Землеустройство: учебник. — М.: ООО «Альтаир», 2013. — 992 с.
4. Геомониторинг [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://geomonitoring.ru/> (дата обращения: 16.09.2018).
5. Горин В.Я. Управление агропромышленным производством (теория и практика). — Белгород, 2000. — 264 с.
6. Дюкарев А.Г. О зонировании Томской области по агроклиматическим условиям и почвенному плодородию / Сб. мат. и докладов Первого Агрономического собрания Томской области / Департамент по соц.-экон. развитию села Томской области. — Томск, 2016. — С. 87–92.
7. Заплетин В.Я. Классификация недостатков землепользований с.-х. предприятий // Землеустройство и планировка сельских населенных мест: сб. науч. тр. Т. 124. — Горки: БСХА, 1974. — С. 40–44.
8. Каличкин В.К. Ресурсный потенциал сельского хозяйства Томской области / Сб. мат. и докладов Первого агрономического собрания Томской области / Департамент по социально-экономиче-

скому развитию села Томской области. — Томск, 2016. — С. 12–26.

9. Карта районов Томской области [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.google.ru/search?newwindow=1&biw=1078&bih=580&tbm=isch&sa=1&ei=_GajW_DRAsKYsgGq6Y-oAQ&q=томская+область+карта+районов&oq=карта+Томская+область&gs_l=img..1.1.0j0i8i30k1j0i24k1.117371.118138.0.121380.5.5.0.0.0.153.574.0j4.4.0...0...1c.1.64. img..1.4.572...0i7i30k1j0i8i7i30k1.0. NN0lJTrxm9w#imgrc=8RDCFqreKwOz2M (дата обращения: 16.09.2018).
10. Колмыков А.В. Совершенствование землеустройства с.-х. организаций республики Беларусь (теория, методика, практика): дис. ... д-ра экон. наук; 08.00.05 — «Экономика и управление народным хозяйством» (землеустройство). — М.: ГУЗ, 2014. — 420 с.
11. Колмыков В.Ф. Эффективное использование земель и организация территории в АПК: монография. — Горки: БГСХА, 2003. — 184 с.
12. Комплексная оценка землепользования: курс лекций для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Сост. П. В. Тарасенко // ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ». — Саратов, 2016. — 55 с.
13. Крячков И.Т., Михилев А.В., Крячкова Л.И., Пронская О.Н. Оптимизация размеров с.-х. предприятий как условие расширенного воспроизводства в АПК // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии 2013 КиберЛенинка: [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/optimizatsiya-razmerov-selskohozyaystvennyh-predpriyatij-kak-uslovie-rasshirennogo-vosproizvodstva-v-apk> (дата обращения: 16.09.2018).
14. Непомнящий Е.Ю. Эколого-экономические условия повышения эффективности с.-х. производства региона: автореф. ... дис. канд. экон. наук. Специальность 08.00.05 — Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика). — М., 2007. — 27 с.
15. Сулейманов М.С., Шаврин И.П., Ряховский А.А. Размеры с.-х. предприятий и эффективность производства в условиях рыночной экономики // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. — 2004. — № 1. — С. 62–64.
16. Ткачева О.А., Мещанинова Е.Г. Эколого-экономические аспекты устойчивости с.-х. землепользования // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. — 2013. — № 1 (09). — С. 169–181.
17. Омарбекова А., Пентаев Т., Игембаева А., Гурскиене. Анализ использования земель с.-х. назначения в республике Казахстан для обеспечения устойчивого землепользования / Baltic



- Surveying Proceedings of Scientific methodical Conference «Baltic Surveying»17». — 2017. — С. 37–45.
18. Основы землепользования и землеустройства: учебник для вузов. Изд. 2-е, дополн. и перераб. — Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2002. — 544 с.
19. Пасько О.А. Использование земель с.-х. назначения в Томской области // Аграрная наука. — 2013. — № 6. — С. 9–12.
20. Пасько О.А. Опыт проведения инвентаризации земель с.-х. назначения в Томской области // Аграрная Россия. — 2016. — № 6. — С. 12–17.
21. Портал Росреестра [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 16.09.2018).
22. Публичная кадастровая карта Томской области [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://egpr365.ru/map/?id=g22G23&zoom=8&ref=gz&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=gmap&utm_term=%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%20%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0&gclid=EAIAIQobChMivKPA3s2r-3QIVDqaaCh0FTQkjEAAYASAAEgJPrp_D_BwE. (дата обращения: 16.09.2018).
23. Сельское хозяйство Томской области 2009–2014 гг. Стат. сб. / — Томск: Томскстат, 2015. — 254 с.
24. Методы геоэкологических исследований [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://spravochnick.ru/ekologiya/geoekologiya/metody_geoekologicheskikh_issledovaniy // Справочник по экологии (дата обращения: 16.09.2018).
25. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Станция агрохимической службы «Томская»» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://agrohim.tomsk.ru/> (дата обращения 16.09.2018).
26. Фролова Е.В. Комплексный анализ причин и проблем сокращения земель с.-х. назначения на примере Томского района Томской области // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2017. — № 12. — С. 36–44.
27. Хмелев В.А., Каличкин В.К., Азаренко В.Г. Агроэкологические основы землепользования в Томской области. — Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2001. — 254 с.
28. Черняков Б.А. Роль и место крупнейших с.-х. предприятий в аграрном секторе США // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. — 2001. — № 5. — С. 26–42.
29. Чобану И., Хоржан О. К вопросу о борьбе с брошенными землями в Республике Молдова / Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики: матеріали міжнар. наук.-практич. Інтернет-конф. молодих вчених (18 травня 2016 року). — Львів: Львівський нац. аграрний ун-т, 2016. — С. 88–91.
30. Янкава А., Менготс М. (2009) Предпосылки проведения проектов землеустройства и их обоснование. In: Baltic Surveying»09: Proceedings of International Scientific-Methodical Conference on the Land Management, 12–13 May. Tartu: Estonian University of Life Sciences, p. 58–65.
31. Шарова Н.Е. Экономия от масштаба и эффективный размер агропромышленного предприятия. — Курск, 2006. — 130 с.
32. Эпштейн Д., Забутов С. Позитивный эффект масштаба в сельхозпредприятиях // АПК: экономика, управление. — 2011. — № 10. — С. 52–58.
33. Bigelow D., Borchers A., Hubbs T. US Farmland Ownership, Tenure, and Transfer 2016 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.ers.usda.gov/publications/pub-details/?pubid=3D74675
34. Demetriou D., Stillwell J., See L.M. A New Methodology for Measuring Land Fragmentation // California Agriculture. — Vol. 71. — № 4. — Pp. 221–230.
35. Google Earth. Google планета земля. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.google.ru/intl/ru/earth/> (дата обращения 16.09.2018).
36. Horjan O. (2010) Iuridiceskie problemi consolidatii zemeli v Respublike Moldova. Proceedings of International Scientific Methodical Conference Baltic Surveying 2010, Lithuanian University of Agriculture, 145–150. — pp. 10. Marosan S.,
37. Jankava A. (2003) Situation of Land Consolidation in Latvia. In: Baltic Surveying»03: Transactions of the Estonian Agricultural University, 216. Tartu, Estonian Agricultural university, p. 48–55.
38. Maasikamäe S. (2005) Assessment of Land Fragmentation / VAGOS: research papers 67 (20), 1, LUA, p. 75–82.
39. Maasikamäe S. Mugu E. (2003) Is There a Need for Land Consolidation in Estonia. In: Baltic Surveying»03: proceedings of the international scientific conference, Tartu: EAU, p. 23–32.
40. Platonova D., Setkovska L., Jankava A. Assessment principles of land fragmentation / Baltic Surveying»11. — Jelgava, 2012. — Pp. 117–123.
41. Sikk K., Maasikamäe S. Impact of agricultural landholding size on the land fragmentation. Research for rural development // Economics. — 2015. — Vol. 2. — Pp. 301–305.
42. Sunding D., Zilberman D., Gardner B.L., Rausser G.C. The agricultural innovation process: Research and technology adoption in a changing agricultural sector. Chapter 4. Handbook of Agricultural Economics. — 2001. — № 1 (A). — Pp. 207–61.

УДК 528.443

УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ EASEMENT ESTABLISHED BY LAND MANAGEMENT EXAMINATION



Цаповская О.Н., старший преподаватель кафедры «Землеустройство и кадастры»
E-mail: tsapovskaja@mail.ru
Tsapovskaya O.N.



Ермошкин Ю.В., канд. с.-х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры»
E-mail: Epmoskin@yandex.ru
Ermoshkin Yu.V.



Провалова Е.В., канд. с.-х. наук, доцент, заведующая кафедрой «Землеустройство и кадастры»
E-mail: provalova2013@yandex.ru
Provalova E.V.



Хамзина О.И., канд. экон. наук, доцент, заведующая кафедрой «Экономическая безопасность, учет и аудит»
E-mail: okh2007@mail.ru
Khamzina O.I.



Шайкин С.В., канд. с.-х. наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры»
E-mail: swshaikin@yandex.ru
Shaykin S.V.

Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск

Аннотация. Работа посвящена рассмотрению особенностей производства землеустроительной экспертизы при установлении сервитута. В работе определены ценностные характеристики объекта недвижимости и произведен расчет рыночной стоимости земельных участков различными подходами, с целью определения размера платы за сервитут.

Ключевые слова: объект недвижимости, земельный участок, сервитут, рыночная стоимость, землеустроительная экспертиза, оценка объекта недвижимости.

Summary. This work touches the aspects of land management examination making for easement establishment. The authors propose valuation characteristics of real estate and calculation of market values of land plots made by different methods for setting of precise amount of easement payment.

Keywords: real estate, land parcel, easement, market value, land management examination, real estate valuation.



Наличие большого количества различных точек зрения относительно правовой природы установления сервитута подтверждает актуальность данного исследования.

Частные сервитуты выступают средством сглаживания неудобств использовать находящиеся в собственности или ином вещном праве земельный участок и иные объекты недвижимости [1, 2, 5]. Это способ сосуществования частных лиц — обладателей земельных участков и иной недвижимости в условиях плотной застройки, сложной конфигурации границ участков и насыщенности разного рода инженерными коммуникациями. Соответственно устанавливаются они по соглашению сторон, а при не достижении соглашения — судом на основе оценки фактов и обстоятельств дела.

Наиболее распространенная разновидность сервитута — проход и проезд. Такой сервитут, даже подробно урегулированный соглашением или судебным решением, — всегда потенциальная конфликтная ситуация.

Для подтверждения нашей гипотезы рассмотрим производство судебной землеустроительной экспертизы (СЗЭ), дело, которое рассматривал Железнодорожный районный суд г. Ульяновска.

Итак, истец обратился в Железнодорожный районный суд с иском к гаражному кооперативу потребительскому (ГКП) «ДИСК»,

АО «Ульяновсктрансстрой», об установлении сервитута. Свои требования мотивировал тем, что в соответствии с договором аренды земельного участка, заключенным между ним и Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска, ему в аренду был предоставлен земельный участок площадью 4300 кв. м, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Железнодорожный район, юго-западнее ГКП «ДИСК» по ул. Локомотивной с разрешенным использованием для строительства производственных объектов, базы. Занимаемый участок находится в стороне от ближайшей автодороги — ул. Локомотивной и фактически доступ к нему со стороны земель общего пользования (улицы) отсутствует. Ранее проезд осуществлялся через полосу земли шириной 4,67–5,06 м, длиной — 79,75 м, примыкающей к землям общего пользования, собственность на которую не разграничена, так как выезд осуществлялся через смежные земельные участки. В 2015 г. часть земельного участка была предоставлена в аренду ООО «Волга 73». На этом земельном участке расположена автозаправочная станция (АЗС). Территория не предназначена для сквозного проезда, так как движение на АЗС одностороннее. Следовательно, путей проезда к земельному участку истца нет.

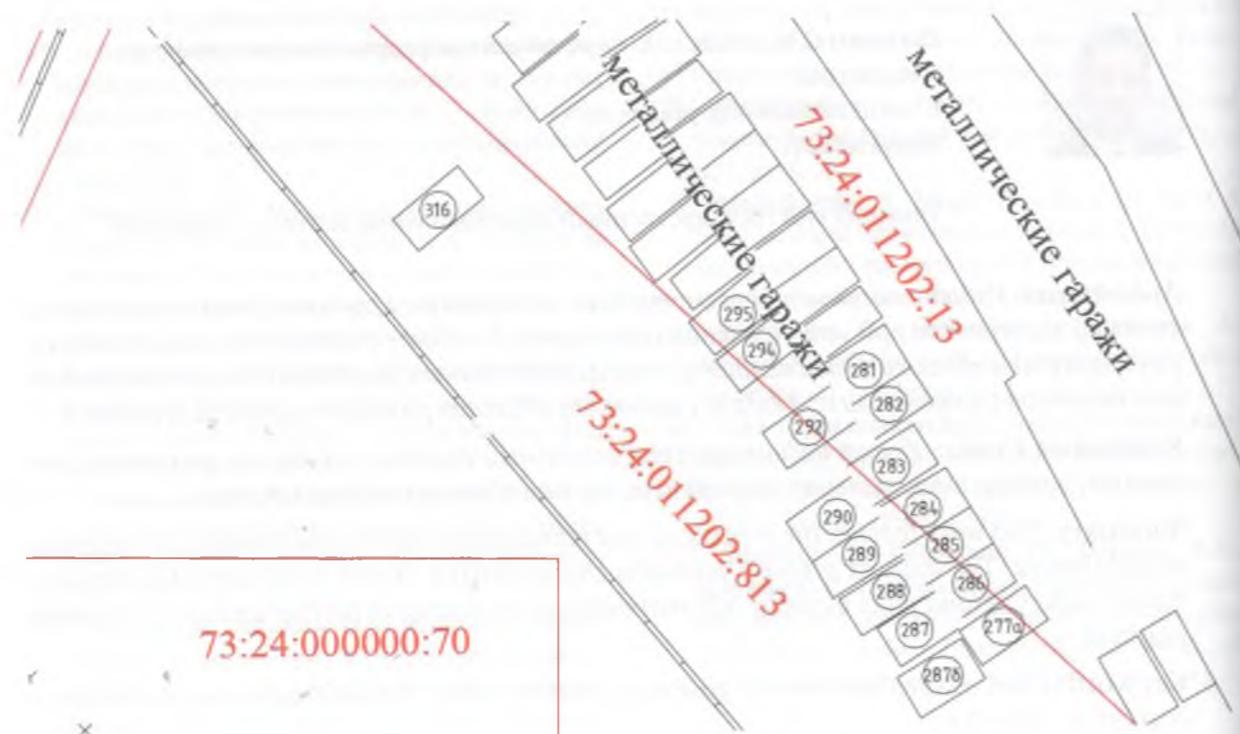


Рис. 1. Расположение металлических гаражей на участке истца

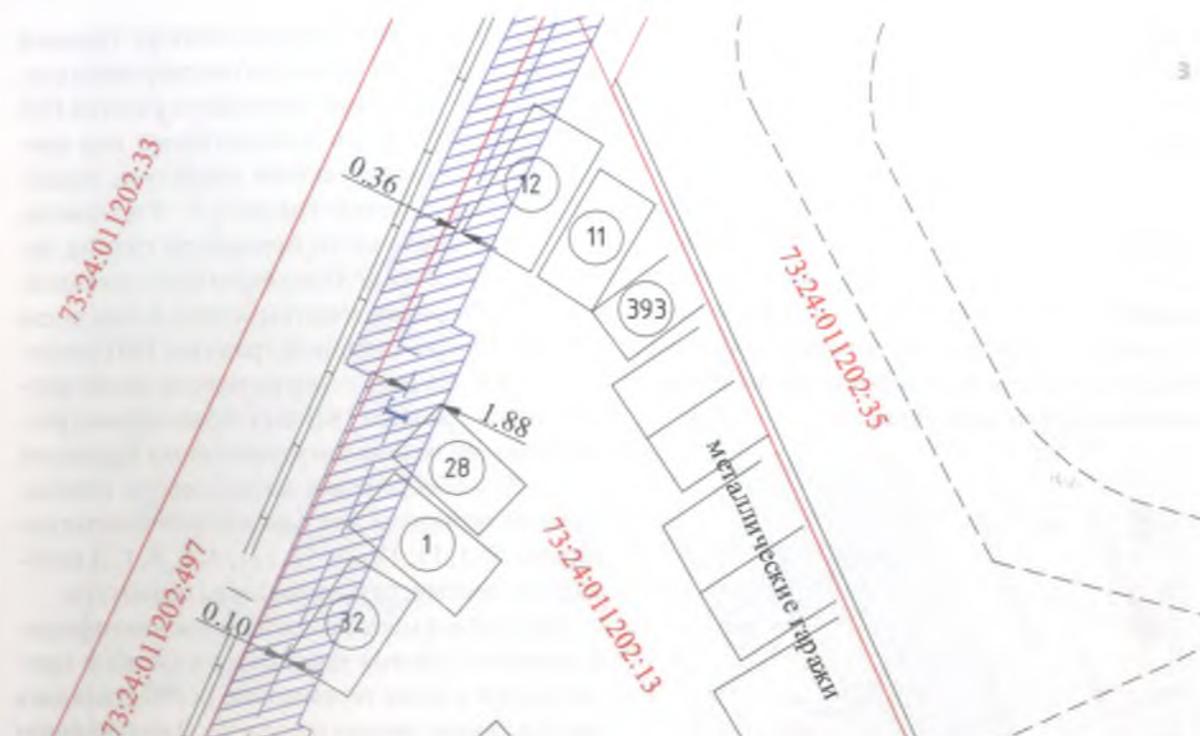


Рис. 2. Гаражи в охранной зоне газопровода

Судья Железнодорожного районного суда назначил проведение экспертизы. В определении были поставлены следующие вопросы перед экспертом:

1. «Указать все варианты проезда грузовых транспортных средств на земельный участок площадью 4300 кв. м., расположенный по адресу: г. Ульяновск, Железнодорожный район, юго-западнее ГКП «ДИСК» по ул. Локомотивной с указанием возможности и необходимости установления сервитута для проезда к данному земельному участку».

2. «Определить размер платы за сервитут».

В ходе проведения землеустроительной экспертизы было выявлено особенности и несоответствия:

1. Организовать проезд грузовых транспортных средств на земельный участок истца со стороны пр-да Обувщиков и пр-та Гая не представляется возможным, так как вдоль западных границ земельных участков расположены железнодорожные пути.

2. Сквозной проезд к участку истца от ул. Локомотивной через территорию АО «Ульяновсктрансстрой» невозможен, так как в южной части участка расположен опасный производственный объект — козловый кран.

3. Проезд к земельному участку истца через другие соседние участки организовать не представляется возможным, так как территории АЗС

и автостоянок не предназначены для сквозного проезда.

4. Существующий проезд по территории ГКП «Диск» не соответствует «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и не может быть использован для проезда грузового транспорта.

5. Проезд грузовых транспортных средств на земельный участок истца через смежные земельные участки, обремененные сервитутом, является единственным возможным вариантом.

6. Фактические границы земельных участков не соответствуют их межевым границам.

7. Металлические гаражи № 281–286, 277а, 287б, 287–290, 292, 294, 295, 316 целиком или частично расположены на земельном участке истца (рис. 1).

8. Металлические гаражи № 1, 12, 28, 32 частично расположены в охранной зоне газопровода (рис. 2), охранная зона заштрихована синим цветом, что нарушает п. 14 п. 7 постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них [3, 4].

Сводные данные по трем расчетам земельных участков приведены в таблице.

Для определения данной величины выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0 до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется экспертным методом.

Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для трех земельных участков.

Соразмерная плата за сервитуты при единовременной выплате в год на земельные участки, первый площадью 12 572 кв. м (459 кв. м сервитут); второй площадью 1994 кв. м (44 кв. м сервитут) и третий площадью 33 919 кв. м (408 кв. м сервитут), составляет, соответственно, 53 546, 3960 и 16 544 руб. на земельный участок. Размер платы за сервитут при установлении периодических платежей составляет 2437; 210 и 1220 руб. в месяц.

Таким образом, юридические и физические лица при попытке установления сервитута должны помнить несколько правил. В случае отказа собственника земельного участка, на который планируется установить сервитут,

заклЮчить соглашение, необходимо этот отказ зафиксировать в письменной форме, затем обратиться в суд с иском об установлении сервитута. В суде представить соответствующие доказательства: отказ собственника, а также документы, подтверждающие невозможность удовлетворения собственных потребностей иным способом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 22.06.2017). — Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017). — Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Гавзалелова М.В., Цаповская О.Н. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / Материалы международной студенческой научной конференции: В мире научных открытий. 2017. С. 24–26.
4. Цаповская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2016. — № 10. — С. 26–29.
5. Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цаповская О.Н., Ларина С.Н. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2018. — № 1. — С. 30–35.
6. Филиппова Л.П., Филиппова Л.П., Воронова А.А., Цаповская О.Н. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району // Материалы VIII международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2017. — С. 42–45.

УДК 332.37

МОНИТОРИНГ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЗАВОЛЖСКОГО РЕГИОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН LAND USE MONITORING IN ZAVOLZHISKY REGION, THE REPUBLIC OF TATARSTAN



Клюшин П. В.,

д-р с.-х. наук, профессор кафедры экономики недвижимости

E-mail: klyushinpv@gmail.com

Klyushin P. V.



Косинский В. В.,

д-р экон. наук, профессор кафедры землеустройства

E-mail: kosinsky1@mail.ru

Kosinsky V. V.



Николаев Э. А.,

аспирант кафедры экономики недвижимости

E-mail: eduard.nikolaev90@mail.ru

Nikolaev E. A.

Государственный университет по землеустройству, г. Москва

Аннотация. В статье рассмотрен мониторинг и рациональное использование земель Заволжского региона Республики Татарстан. Проведен анализ сложившихся проблем при решении эффективного и рационального землепользования на геоэкологической основе, а также предложены основные мероприятия по исправлению сложившейся ситуации.

Ключевые слова: мониторинг, Заволжский регион Республики Татарстан, сельскохозяйственное и промышленное землепользование, антропогенная нагрузка.

Summary. The article presents the investigation of monitoring and rational land use in Zavolzhsky region of Tatarstan. The authors made the analysis of existing problems taking into account geo-ecological basis and proposed the measures for correction of the situation.

Keywords: monitoring, Zavolzhsky region of the Republic of Tatarstan, agricultural and industrial land use, anthropogenic load.



Введение. Республика Татарстан является одним из наиболее экономически и промышленно развитых регионов России. На территории Татарстана располагаются крупнейшие в России центры нефтедобычи, нефтехимии, машиностроения. Динамичное развитие реального сектора экономики республики, интенсивное индустриальное и аграрное освоение природных ресурсов, рост валового регионального продукта создают напряженную ситуацию в сфере экологии. Уровень техногенного воздействия на окружающую среду на территории республики достаточно высок и в первую очередь определяется влиянием промышленного производства [1–3].

Результаты исследований и их обсуждение. По данным государственного учета земель, земельный фонд РТ в административных границах по состоянию на 01.01.2017 г. составляет 6783,7 тыс. га. Основная часть территории РТ представлена землями сельхозназначения — 4630,1 тыс. га (66,3%), земли населенных пунктов составляют 408,9 тыс. га (6,2%), земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания и иного назначения — 90,4 тыс. га (1,9%), земли особо охраняемых территорий и объектов — 32,9 тыс. га (0,4%), земли лесного фонда — 1219,3 тыс. га (17,9%), земли водного фонда — 399,4 тыс. га (5,8%) и земли запаса — 2,4 тыс. га (0,03%) (рис. 1). В структуре основных типов угодий земельного

фонда преобладают сельскохозяйственные угодия (сельхозугодия) — 4310,5 тыс. га (66,1%), в том числе пашня — 3268,3 тыс. га (50,7%), многолетние плодовые насаждения — 41,1 тыс. га (0,7%), кормовые угодия (пастбища и сенокосы), л га — 933,1 тыс. га (15,8%), залежные земли — 0,7 тыс. га (0,01%) [1–5, 12].

По состоянию на 01.01.2017 г. из всех сельскохозяйственных земель мелиорируемые земли составляют 170,5 тыс. га, из которых в сельскохозяйственном использовании находятся 164,7 тыс. га орошаемых сельхозугодий (в том числе 160,9 тыс. га пашни) и 5,8 тыс. га осушаемых сельхозугодий (в том числе 1,9 тыс. га пашни). Хорошее мелиоративное состояние орошаемых земель отмечено на площади 23,6 тыс. га, удовлетворительное — на 49,2 тыс. га и неудовлетворительное — на 92,5 тыс. га угодий. Площадь осушаемых земель в Татарстане составляет 6,0 тыс. га и только 1,8 тыс. га имеют удовлетворительное состояние, а неудовлетворительное — 4,2 тыс. га, или 70%. Площадь земель в категории «земли населенных пунктов» составила 407,8 тыс. га и увеличилась по сравнению с предыдущим годом на 3,1 тыс. га.

Высокая степень распаханности сельхозугодий сельскохозяйственных формирований (76,6%) при низкой облесенности пашни (3,5% при оптимуме 4,7–7%) и низком показателе лесистости территории РТ (17%) является предпосылкой развития активных процессов водной

и ветровой эрозии. В РТ свыше 70% площади сельхозугодий расположены на склонах различной крутизны: в том числе пашни на склонах крутизной до 1° — 42,4%, 1–3° — 52,0%, 3–5° — 5,6%.

Площадь земель в категории «земли сельскохозяйственного назначения» в 2016 г. составила 4541,3 тыс. га (68% земельного фонда РТ). В данной категории основная доля приходится на сельхозугодия — 4311,3 тыс. га (93%), из которых пашня составляет 3278,1 тыс. га (71%), луга (пастбища и сенокосы) — 933,1 тыс. га (22%), многолетние насаждения — 41,1 тыс. га (0,6%) и залежи — 0,7 тыс. га (0,02%).

Анализ результатов государственного мониторинга земель и других систем наблюдений за состоянием окружающей среды показывает, что в Республике Татарстан сохраняется тенденция ухудшения состояния земель. Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6783,7 тыс. га, из них 2263,2 тыс. га земель сельхозназначения деградированы (эрозионноопасны), из которых переувлажнено 76,9 тыс. га, заболочено 55,7 тыс. га, засолено 15,6 тыс. га, солонцовые участки земель составляют 1,7 тыс. га, каменистые — 232,3 тыс. га, с легким механическим составом (пески) — 254,2 тыс. га. Площадь земель, нарушенных в результате добычи общераспространенных полезных ископаемых, составляет 3,0 тыс. га. Ежегодно в Республике Татарстан образуются более 10 млн т отходов производства и потребления. В качестве вторичных ресурсов используются лишь 10% от общего объема собранных промышленных и бытовых отходов. В хозяйственный оборот вовлекаются лишь высоколиквидные и рентабельные отходы, главным образом, лом и отходы черных и цветных металлов.

По состоянию на 01.01.2017 г., по данным Управления Росреестра по РТ, в собственности граждан и юридических лиц находятся 3261,0 тыс. га земель (48% земельного фонда РТ). Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности — 3522,7 тыс. га (52%). Право собственности у РФ существует на земельные участки площадью 1100,8 тыс. га, в собственности РТ зарегистрировано право на 55,6 тыс. га земель, в муниципальной собственности — на 193,1 тыс. га.

Из земельных угодий наибольшую ценность представляет пашня, основное средство производства для возделывания

сельскохозяйственных культур. На одного жителя в Татарстане приходится в среднем 0,92 га пашни. В целом по Российской Федерации этот показатель составляет 0,86 га. В то же время в 1960 г. количество пашни на одного жителя в республике было 1,36 га, т. е. за 40 лет сократилось на 0,44 га, или почти в 1,5 раза. За этот период площадь пашни уменьшилась на 370 тыс. га, что сравнимо по площади с пяти средними районами республики. Это связано с изъятием земель для строительства, расширением городов и других населенных пунктов, но основная причина — развитие процессов водной эрозии. Уровень распаханности всей территории Татарстана составляет 51,3%, по Приволжскому федеральному округу этот показатель в среднем составляет 35,3% [1–3, 5–7, 10].

Мониторинг окружающей среды, естественных показателей и статистических данных использования земель Заволжского региона Республики Татарстан является неотъемлемым условием обеспечения прогрессивного развития региона, эффективного решения проблем землепользования и задач улучшения состояния земель, сохранения природно-ресурсного потенциала территории. Взаимосвязь и взаимовлияние антропогенной деятельности и состояния окружающей среды обуславливают важность формирования системы комплексных наблюдений за сферой землепользования и состоянием земельных ресурсов, комплексного исследования процессов, происходящих на землях региона, учитывая все компоненты природной среды, взаимосвязанные с ними [6–11].

Территория Заволжского региона Республики Татарстан, площадь земельных ресурсов которой составляет 745 311 га, располагается в зоне умеренно-континентального климата, с достаточным увлажнением, теплым летом и умеренно-холодной зимой. Средняя температура воздуха составляет +4,2 °С. Безморозный период длится приблизительно 125–130 дней, причем наступление первых осенних заморозков относится, как правило, к началу третьей декады сентября, окончание весенних заморозков — к середине мая. Средняя скорость ветра на территории Заволжского региона РТ составляет 4,2 м/с. На большей части территории господствующими ветрами являются южные и западные ветры. Средняя влажность воздуха составляет 77%. Основные климатические характеристики Приволжской зоны Республики Татарстан представлены в табл. 1 [3–5, 12].



Рис. 1. Структура земельного фонда Республики Татарстан по категориям

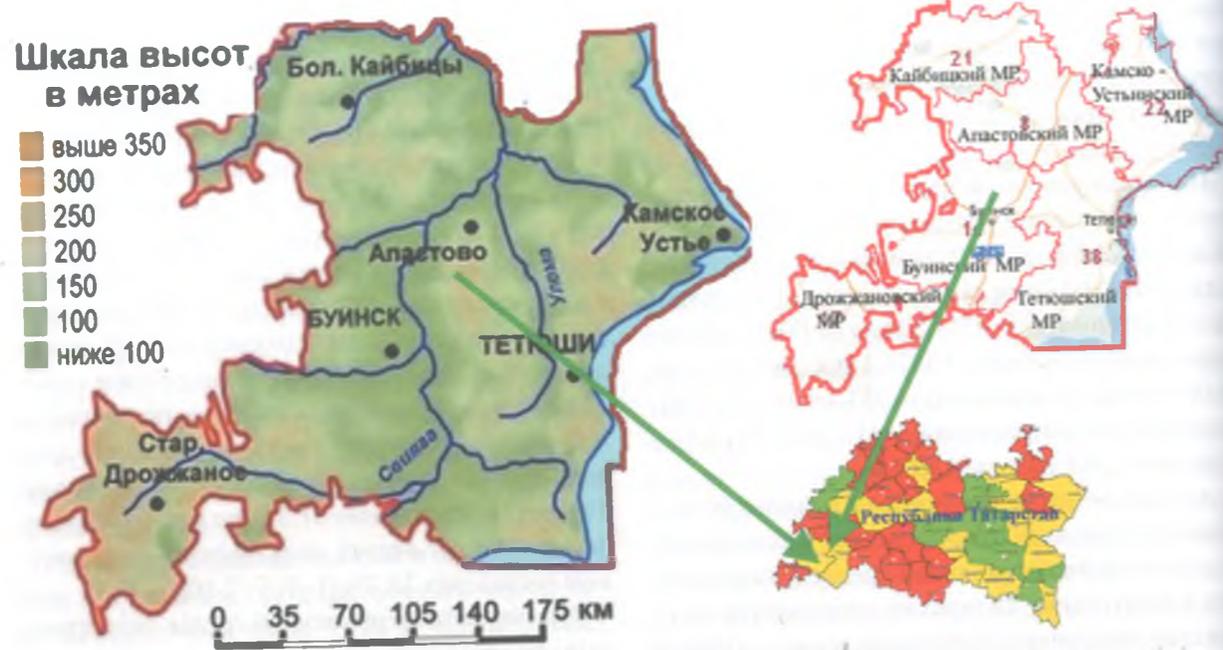


Рис. 2. Рельеф и публичная кадастровая карта Заволжского региона в Республике Татарстан

Поверхность территории Заволжского региона Республики Татарстан представляет собой возвышенную волнистую равнину с колебаниями высот от 60 до 260 м, расчлененную на части реками Свияга, Цильна, Карла, Кубня, Улема и др. Максимальная абсолютная отметка 239,9 м (район села Старое Чекурское) находится в западной части Дрожжановского муниципального района РТ. Самая низкая отметка 60 м приурочена к низменной равнине на северо-востоке Кайбицкого муниципального района РТ (рис. 2).

Анализ физико-географического районирования Средне-Свияжского возвышенно-равнинного физико-географического района и геоморфологии рельефа территории свидетельствует о том, что Заволжский регион Республики Татарстан охватывает территорию Волго-Свияжского междуречья. Восточная часть Волго-Свияжского междуречья характеризуется наибольшей расчлененностью рельефа и резкими перепадами высот. Западная часть отличается более спокойным сглаженным рельефом, расчлененным неглубокими, но широкими долинами притоков реки Свияга.

Территория Заволжского региона Республики Татарстан характеризуется значительным развитием овражной сети, что обусловлено малой устойчивостью и слабой проницаемостью глинисто-мергельных пород, формирующих территорию, и хозяйственной деятельностью

человека, результатом чего становится нарушение естественного растительного покрова. Заметно выраженная асимметрия склоном проявляется в крутизне склонов западной и южной экспозиции, а также пологости и задернованности склонов северной и восточной экспозиции. Следовательно, рельеф исследуемой территории представляет собой эрозионно-денудационную поверхность выравнивания [4, 5, 12], расчлененную овражно-балочной сетью, и современную аккумулятивную поверхность долины реки Свияга и ее притоков.

Характерные особенности почвенного покрова Заволжского региона Республики Татарстан заключаются в преобладании плодородных черноземных почв; наличии высокоплодородных земель в поймах рек, что способствует развитию сельского хозяйства в регионе; а также в сильной изрезанности оврагами и подверженности смыву; наличии супесчаных и песчаных почв, расположенных на древнеаллювиальных террасах рек, часть которых подвержена дефляции. Последнее негативно сказывается на продуктивности земель части исследуемой территории (рис. 3).

Анализ почвенного покрова исследуемой территории свидетельствует о том, что правобережье реки Свияга характеризуется преобладанием плодородных почв черноземного вида, серых лесных почв. На западе, в верхних частях склонов, в большей степени,

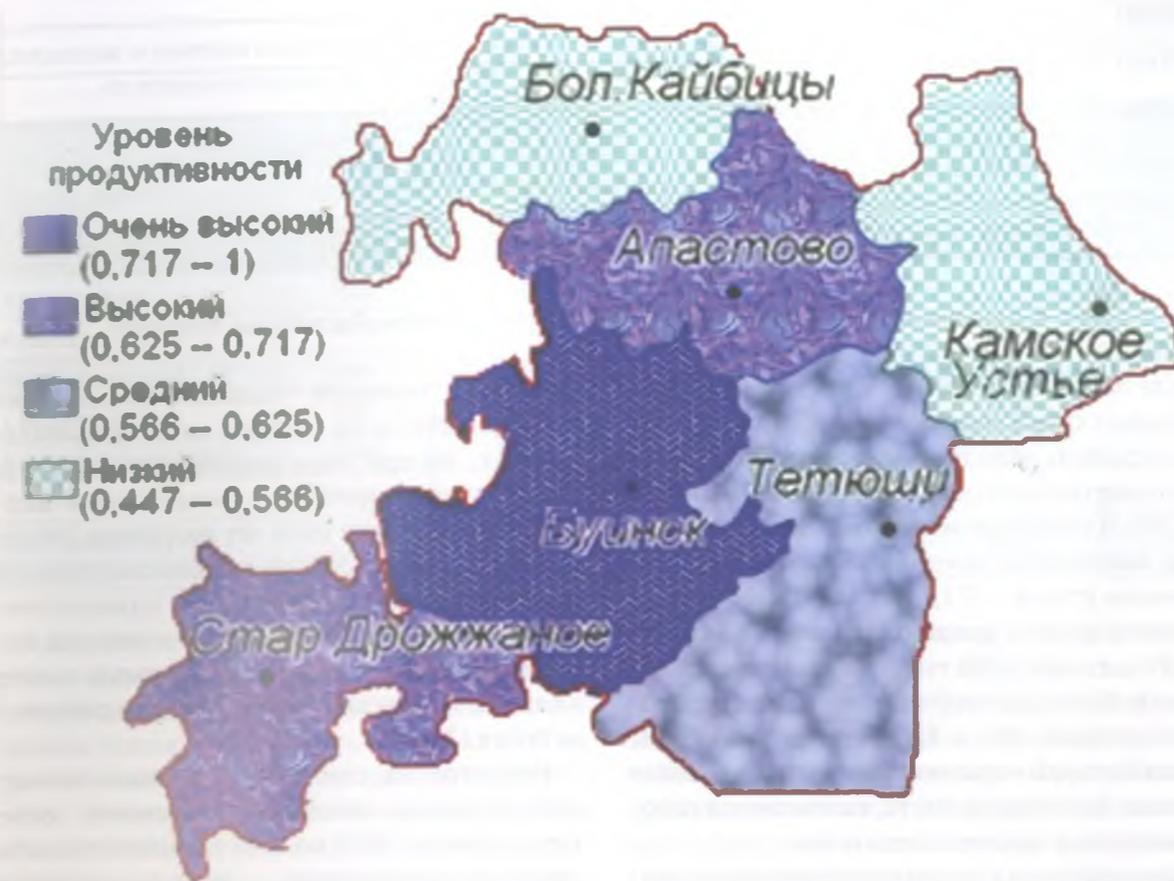


Рис. 3. Картосхема биологической продуктивности земель Заволжского региона Республики Татарстан по муниципальным районам

наблюдаются серые и темно-серые лесные почвы. В нижних частях склонов нередко встречаются выщелоченные и оподзоленные черноземы. Террасовые и пойменные ландшафтные комплексы сформированы на аллювиальных отложениях с преобладанием на низких нерасчлененных террасах малых рек аллювиальных дерново-насыщенных разновидностей почв.

Естественные, природные ресурсы и климатические условия Заволжского региона Республики Татарстан, их действительное состояние, свойственные им законы функционирования и развития, формируют природно-ресурсный потенциал территории, необходимый для эффективного функционирования организационно-экономического развития региона. Во взаимосвязи с естественными показателями, формирующими условия использования земельных ресурсов Заволжского региона РТ, находятся социально-экономические показатели землепользования. Специфика социальных показателей заключается в определении особенностей жизни населения [2], где важное

место занимает анализ численности населения исследуемой территории. При этом необходимо отметить, что в последние годы идет отток населения из-за многих социальных проблем. Так, только за последние четыре года численность региона снизилась на 7370 человек или почти на 2 тыс. человек в год. Следствием снижения численности населения Заволжского региона РТ в период с 2014 по 2018 г. может стать снижение воздействия деятельности человека на земельные ресурсы, уменьшение антропогенной нагрузки на земли. В то же время исследуемая территория Республики Татарстан является регионом активного развития сельского хозяйства и промышленности (рис. 4).

Общая площадь земельного фонда Заволжского региона составляет 745 311 га, из них в Апастовском районе — 104,8 тыс. га, Буинском районе — 153,0 тыс. га, Дрожжановском районе — 103,0 тыс. га, Кайбицком — 99,5 тыс. га, К-Устьинском районе — 119,9 тыс. га, Тетюшском — 163,8 тыс. га, г. Буинск — 1,489 тыс. га. В структуре земельного

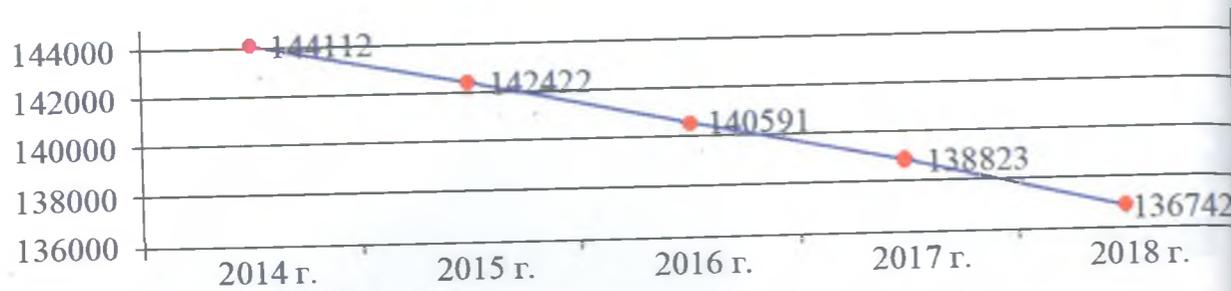


Рис. 4. Динамика численности населения Заволжского региона Республики Татарстан

фонда Заволжского региона, по данным учета районных служб земельного кадастра по региону, основная доля приходится на земли сельскохозяйственного назначения — 584,1 тыс. га (78,5%). В структуре земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья — 571,3 тыс. га (97,8%) (табл. 1).

Земли лесного фонда составляют 77,3 тыс. га (10,3%), из них 1,088 тыс. га в составе сельхозугодий. Площадь особо охраняемых территорий составляет 406 га. В этой категории учтены земли Историко-архитектурного парка «Долгая Поляна» на площади 406 га, являющегося самостоятельным землепользователем.

Крупнейшими сельскохозяйственными землепользователями и товаропроизводителями на территории Заволжского региона РТ являются такие сельскохозяйственные предприятия, как ООО «Авангард», ОАО «Киятское», ООО «Свияга», ООО «Радуга», ООО «Агрофирма «Дубравы», ООО «СХП «Камско-Устьинское», а также ООО «Идель», ООО «Содружество», ООО «Бакрчи» и др. [4, 5, 12]. Сельскохозяйственное землепользование исследуемой территории характеризуется увеличением

посевной площади сельскохозяйственных культур в 2017 г. на 10,9 тыс. га по сравнению с 2013 г., но при этом необходимо отметить, что при всех проблемах региона она держится в последние пять лет на уровне 398,5–422,7 тыс. га. Наибольшая площадь из шести районов приходится на Буинский муниципальный район — до 25%, а меньше всего под посевами сельскохозяйственных культур занято в Камско-Устьинском муниципальном районе — не более 13%.

Несмотря на снижение посевных площадей основных сельскохозяйственных культур в период с 2015 по 2017 г., эффективность сельскохозяйственного землепользования на территории Заволжского региона РТ в рассматриваемый период имеет тенденцию повышения. Свидетельством этого является как рост урожайности сельскохозяйственных культур, так и их валового сбора за последние пять лет, с 400,5 тыс. т (2013 г.), до 735,6 тыс. т (2017 г.). Наиболее весомый вклад вносит Буинский муниципальный район — до 27%.

Особую тревогу специалистов Заволжского региона вызывают выявленные факты порчи

Таблица 1

Распределение земельного фонда по категориям и угодьям на 01.01.2017 г.

Муниципальный район	Площадь земель, тыс. га				% расширения сельхозугодий
	общая	в том числе сельскохозяйственного назначения	площадь сельхозугодий	площадь пашни	
Апастовский	104,8	89,4	84,9	72,1	84,9
Буинский	153,0	134,1	127	96,9	76,3
Дрожжановский	103,0	91,4	91,4	69,1	75,6
Кайбицкий	99,5	77,9	72,4	56,5	78,0
Камско-Устьинский	119,9	79,2	79,5	55,2	69,4
Тетюшский	163,8	111,4	111,6	83,1	72,5
Заволжский регион Республики Татарстан	744,0	583,4	566,8	432,9	76,4

Таблица 2
Сведения о наличии действующих оврагов и количестве источников и массе выбросов ЗВ от стационарных источников Заволжском регионе Республики Татарстан

Муниципальный район	Площадь оврагов, га	Длина оврагов, км	Количество действующих вершин оврагов, шт.	Сведения о количестве источников и массе выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников в Заволжском регионе
Апастовский	912	755	598	149
Буинский	980	1042	890	1110
Дрожжановский	890	759	906	231
Кайбицкий	608	633	501	98
Камско-Устьинский	1588	597	397	166
Тетюшский	1400	1038	559	154
Заволжский регион Республики Татарстан	6378	4824	3851	1908

и уничтожения плодородного слоя почвы вследствие незаконных разработок карьеров по добыче общераспространенных полезных ископаемых (песок, щебень). Так, только за 2017 г. пресечено шесть попыток незаконной добычи песка. За указанные факты виновные привлечены к административной ответственности и взыскан вред, причиненный земельным ресурсам в сумме 72,50 тыс. руб.

Основными промышленными предприятиями, определяющими социально-экономическое положение региона, являются: ООО «Буинский сахарный завод», филиалы ОАО «ВАМИНТатарстан», ООО «Русский Стандарт Водка», филиалы ОАО «Холдинговая компания» «Татнефтепродукт», филиалы ОАО ПРСО «Татавтодор», ЗАО «Вираз», районные МПП ЖКХ, предприятия ОАО «Агрохимсервис».

Общее количество выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников по региону составляет 2415 т в год. В настоящее время по Заволжскому региону зарегистрированы 1908 стационарных источников выбросов загрязняющих веществ, из которых 56 источников оборудованы газоочистными установками. Данными газоочистными установками ежегодно улавливается около 8629 т загрязняющих веществ. Основными предприятиями, оказывающими отрицательное влияние на состояние воздушного бассейна Заволжского региона, являются филиалы ОАО ПРСО «Татавтодор», ООО «Буинский сахар», ЗАО «Вираз», ОАО «Буинский элеватор», ОАО «Бурундуковский элеватор» (табл. 2) [4, 5, 12].

Наряду с использованием земель с целью сельскохозяйственного производства территория Заволжского региона Республики Татарстан характеризуется развитием промышленного землепользования. Крупнейшими промышленными предприятиями здесь являются «Буинский машиностроительный завод», «Ахмаматьевский электромеханический завод», АО «Цеолиты Поволжья», ОАО «Кайбицкий агрохимсервис», ОАО «Камско-Устьинский гипсовый рудник», ООО «Вектор» и др.

Анализ территории Приволжской зоны РТ, численности населения, уровня сельскохозяйственного и промышленного землепользования позволяет выделить уровни суммарного антропогенного воздействия на земли исследуемой территории. Свой расчет мы проводили с учетом таких факторов, как плотность населения на 1 км², наличие земель сельскохозяйственного назначения, интенсивность их использования, доля пахотных и мелиорируемых земель, антропогенная нагрузка, крутизна склонов, интенсивность промышленного землепользования, выделение загрязняющих веществ в атмосферу. Установлено, что суммарная очень высокая антропогенная нагрузка отмечена в юго-западных районах региона — Буинском и Дрожжановском муниципальных районах, где высокая сельскохозяйственная интенсивность землепользования, а наименьшая низкая — в Тетюшском муниципальном районе, где установлено, что благоприятность связана в первую очередь с благоприятным климатическим воздействием Волги (рис. 5).

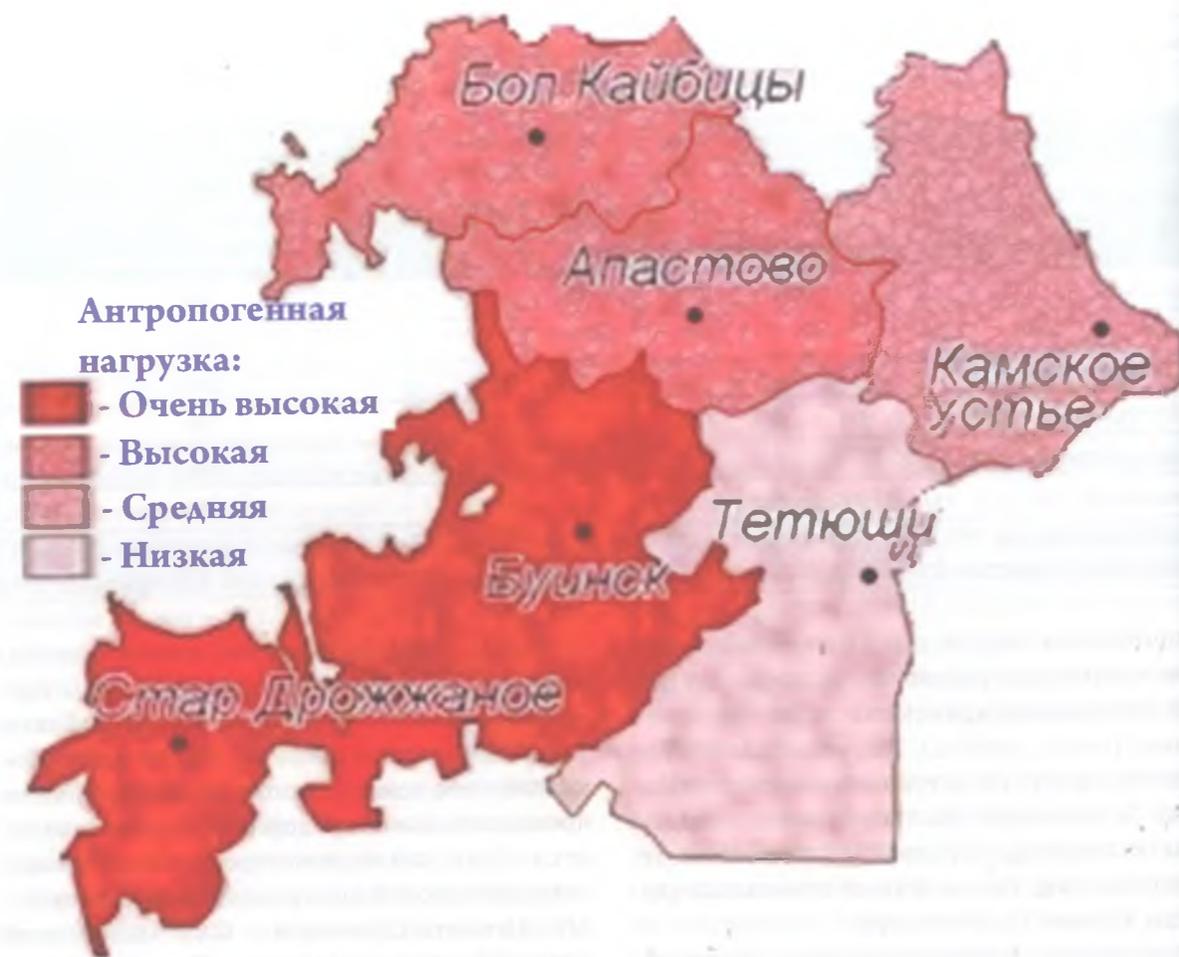


Рис. 5. Картограмма антропогенной нагрузки на земли Заволжского региона Республики Татарстан

Заключение. В соответствии с республиканским документом стратегического планирования — Стратегией социально-экономического развития Татарстана на период до 2030 года — в 2017 г. обеспечено дальнейшее развитие республиканской территориальной системы наблюдения за состоянием окружающей среды. Экологоориентированность республики высоко оценена на федеральном уровне — Татарстан по итогам Года экологии (2017 г.) отмечен сертификатом «За активную экологическую политику региона». В то же время мониторинг окружающей среды, естественных показателей и статистических данных использования земель Заволжского региона Республики Татарстан свидетельствует о наличии природно-ресурсного потенциала для повышения эффективности использования земельных ресурсов. Климатические особенности территории, геоморфология рельефа, особенности почвенного покрова обеспечивают возможность рационального землепользования при условии осуществления природоохранной

и природовосстановительной деятельности. Существующий на территории Заволжского региона РТ механизм хозяйствования, уровень сельскохозяйственного производства и развития промышленности способствует функционированию и развитию иных подсистем землепользования в целом, обеспечивая тем самым удовлетворение потребностей населения при одновременном создании условий для повышения эффективности производственной деятельности, неотъемлемым компонентом чего является эффективность использования земельных ресурсов [1–3, 12].

В то же время интенсификация производственной деятельности, совершенствование как сельскохозяйственного, так и промышленного производства, повышение конкурентоспособности предприятий посредством внедрения новейших технологий с целью повышения доходности сопровождается повышением антропогенного воздействия на земли. Следствием может стать возникновение серьезных проблем использования земельных ресурсов

Заволжского региона РТ, в связи с чем механизм системы землепользования исследуемой территории должен строиться на основе сочетания природно-климатических, экономических, социальных, технологических, экологических (природоохранных и природовосстановительных) параметров функционирования данной системы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Постановление кабинета министров РТ от 28.12.2013 № 1083 об утверждении государственной программы «Охрана окружающей среды, воспроизводство и использование природных ресурсов Республики Татарстан на 2014–2020 годы». — Казань, 2013. — 136 с.
2. Государственный доклад «О состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды Республики Татарстан в 2016 году». — Казань, 2017. — 508 с.
3. Государственный доклад «О состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды Республики Татарстан в 2017 году». — Казань, 2018. — 400 с.
4. Апастовский муниципальный район Республики Татарстан [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://apastovo.tatarstan.ru/>
5. Буинский муниципальный район Республики Татарстан [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://buinsk.tatarstan.ru/>

6. Ключин П.В. и др. Геоэкологический мониторинг: учебное пособие. Ч. 1. — М., 2017. — 290 с.
7. Ключин П.В. и др. Геоэкологический мониторинг: учебное пособие. Ч. 2. — М., 2018. — 401 с.
8. Ключин П.В., Мусаев М.Р., Шалов Т.Б., Савинова С.В. Рациональное использование сельскохозяйственных угодий в Северо-Кавказском федеральном округе: монография. — М.; Махачкала, 2016. — 321 с.
9. Косинский В.В., Ключин П.В., Савинова С.В., Лошаков А.В. Мониторинг и рациональное использование пахотных земель Ставропольского края // Землеустройство, кадастр и мониторинг. — 2017. — № 9 (152). — С. 47–55.
10. Косинский В.В., Ключин П.В., Савинова С.В. Эффективное управление земельными ресурсами в Северо-Кавказском федеральном округе // Землеустройство, кадастр и мониторинг. — 2018. — № 5 (156). — С. 40–45.
11. Косинский В.В., Ключин П.В., Савинова С.В., Мусаев М.Р. Эффективность использования земельных ресурсов в Республике Дагестан // Землеустройство, кадастр и мониторинг. — 2018. — № 9 (1164). — С. 15–23.
12. Открытая информация о деятельности органов власти Республики Татарстан [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://open.tatarstan.ru/open-info>
13. Шеломенцев В.Н. Перспективы территориально-правового устройства Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2017. — № 4. — С. 69–76.

Международная научно-практическая конференция «Развитие сельского хозяйства — наука» в г. Гянджа (Азербайджан)

20 декабря 2018 года в Азербайджанском государственном аграрном университете (г. Гянджа, Азербайджан) состоялась Международная научно-практическая конференция на тему: «Развитие сельского хозяйства — наука». Конференцию открыл ректор АГАУ Ибрагим Джафаров, который поприветствовал собравшихся и выступил с докладом на тему: «Инновационное внедрение защиты растений в производстве сельскохозяйственных продукции». С докладами выступили:

Эльчин Зейналов — генеральный директор Аграрно-научного и Инновационного Центра МСХ Азербайджанской Республики, доктор технических наук с докладом на тему «Развитие аграрного предпринимательства — инновации»; — ректор Государственного университета по землеустройству, академик РАН Сергей Волков — «Цифровое сельское хозяйство: новые технологии умного землепользования и землеустройства»; — ректор Мичуринского государственного аграрного университета, профессор Вадим Бабушкин — «Профориентационная работа в аграрном университете на примере Детского технопарка «Инновации в агрономии, биологии и технике (ИНАБИТ)» Мичуринского ГАУ»; — проректор по учебной работе

АГАУ, доцент Анар Хатамов «Роль сотрудничества государственного и частного сектора (бизнеса) в инновационном развитии аграрной отрасли»; — заведующий кафедрой защиты растений, профессор Российского государственного аграрного университета — МСХА Февзи Джалилов — «Актуальные проблемы защиты растений»; и другие. После всех выступлений, а также дискуссионной части состоялась вручение ректору Государственного университета по землеустройству, академику РАН Сергею Волкову и ректору Мичуринского государственного аграрного университета профессору Вадиму Бабушкину дипломов «Почетный Доктор АГАУ» с профессорскими почетными мантиями.

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ И УСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

SOME ISSUES OF FORMATION AND ESTABLISHMENT OF THE LEGAL REGIME FOR MILITARY ZONES



Бородина О.Б.,
канд. экон. наук, доцент кафедры землепользования и кадастров,
Государственный университет по землеустройству, г. Москва
E-mail: olga2700@mail.ru
Borodina O.B.

Аннотация. Автор анализирует проблемы формирования запретных и иных зон военных объектов, внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, установления правового режима земельных участков в границах таких зон, информирования об их установлении заинтересованных лиц.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования, запретная зона, зона охраны военного объекта, охранная зона военного объекта, запретная зона.

Summary. The author analyzes the issues of formation of military and other prohibited zones, entering information about them into the Unified state register of real estate, establishment of the legal regime for land plots in such zones, and informing of interested persons about such establishment.

Keywords: areas with special land use conditions, restricted area, military zone.

Особенностью государственной политики в сфере правового режима земель обороны и безопасности является, как и их правовой статус (т. е. факт принадлежности земель обороны и безопасности исключительно к федеральной собственности), так и особый порядок обеспечения безопасности функционирования военных объектов.

Земельные участки данной категории находятся в ведении силовых ведомств и служб Российской Федерации, а именно Министерства обороны Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Федеральной службы охраны и др.

Недостаточность правового регулирования данной категории земель, систематическое изменение земельного законодательства, развитие деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации и иных силовых структур, государственная значимость земель обороны и безопасности, нарастающие темпы развития оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации определяют актуальность аналитических исследовательских работ в целях систематизации и совершенствования законодательства в данной сфере.

Российское законодательство определяет особый статус объектов, расположенных на землях обороны и безопасности. В связи с этим земельным законодательством предусмотрена возможность установления зон с особыми условиями использования земель в отношении объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск и воинских формирований.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 регулируется порядок установления запретных зон и иных зон с особыми условиями земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны [4].

В соответствии с данным постановлением для обеспечения функционирования военных объектов, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны, устанавливаются запретные зоны и специальные зоны, являющиеся территориями с особыми условиями использования находящихся в их границах земельных участков.

Внешние границы территорий с особыми условиями использования устанавливаются от внешнего ограждения территории военного объекта или, если такое ограждение отсутствует, от его внешнего периметра (далее — граница земельного участка, на котором расположен военный объект).

Так, внешние границы специальной зоны устанавливаются на расстоянии 400 м от предписанного ориентира.

Запретная зона включает земельный участок, на котором расположен военный объект, и территорию за внешним периметром или ограждением военного объекта на расстоянии не более чем 3 км от границы территории военного объекта.

Основная цель формирования территорий с особыми условиями использования определяется как обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны.

При этом целью формирования запретной зоны является обеспечение безопасности населения при функционировании военного объекта и возникновении на нем чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта, а специальной зоны — обеспечение безопасности эксплуатации военных объектов и защиты сосредоточенных на военном объекте сведений, составляющих государственную тайну.

В границах запретной зоны могут при необходимости устанавливаться зоны охраняемых военных объектов и охранные зоны военных объектов.

На территории зоны охраняемого военного объекта, граница которой устанавливается на расстоянии до двух км от границы земельного участка, на котором расположен военный объект, ограничиваются такие виды хозяйственной деятельности, как строительство объектов капитального строительства, предусматривающих эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также использование стационарного или переносного приемопередающего оборудования, препятствующего нормальному функционированию военного объекта.

В границах охранной зоны военного объекта принимаются особые меры по обеспечению

безопасного функционирования и защите военного объекта, включающие меры по обеспечению безопасного хранения вооружения, военной техники, ракет и боеприпасов, а также иного имущества военного назначения при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или совершении террористического акта. Данные меры выражаются в запрете без специального разрешения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект проживания и (или) нахождения физических лиц, размещения объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, размещение и оборудование стоянок автотранспорта, разведение открытого огня (костров), стрельба из любых видов оружия, использование взрывных устройств и пиротехнических средств, проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением противопожарных и других мероприятий по обеспечению безопасности военного объекта, в том числе фитосанитарных мероприятий, любыми лицами, за исключением лиц, обеспечивающих функционирование военного объекта или использующих его, иные виды хозяйственной деятельности. Внешняя граница данной зоны устанавливается на расстоянии 100–400 м от границы земельного участка военного объекта в зависимости от наличия на военном объекте боеприпасов, ракет, взрывчатых, радиоактивных, отравляющих, химических и биологически опасных веществ, легковоспламеняющихся и (или) горючих жидкостей, а также горюче-смазочных материалов.

Цели создания данных зон формируют перечень запрещенных или ограниченных видов хозяйственной деятельности. На всей территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, создающих угрозу безопасности военного объекта и сохранности находящегося на нем имущества. В пределах запретной зоны не допускается устройство стрельбищ и тиров, стрельба из всех видов оружия, а также использование взрывных устройств и пиротехнических средств. Использование расположенных в границах запретной зоны водных объектов и воздушного пространства над ней

регулируется нормами Водного и Воздушного кодексов Российской Федерации. В зависимости от местных условий и специфики военного объекта федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект, могут устанавливаться по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими проведение государственной политики и нормативно-правовое регулирование в соответствующих сферах деятельности, ограничения на транзитный проезд, заход судов, пролет самолетов, рыболовство, охоту и купание в водоемах в границе запретной зоны.

На территории специальной зоны ведение хозяйственной деятельности, строительство объектов капитального строительства, проживание и (или) нахождение физических лиц осуществляются по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект.

Решение о необходимости установления соответствующих зон в отношении военного объекта принимается межведомственной комиссией на основании предложения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект.

Председателем Комиссии является по должности заместитель министра обороны Российской Федерации, отвечающий за организацию расквартирования войск (сил), жилищного, медицинского обеспечения, судебно-правовой работы и контроля финансово-экономической деятельности. В состав комиссии входят должностные лица федеральных министерств, агентств и служб [7]. Состав Комиссии утверждается приказом Министра обороны Российской Федерации.

Решение об установлении запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта принимает федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого находится военный объект. В 2-месячный срок данный орган обеспечивает подготовку документов для внесения сведений об установлении таких зон в Единый государственный реестр недвижимости.

Внесение сведений о запретных и иных зонах военных объектов в Единый государственный реестр недвижимости является в настоящее время крайне актуальным. С 11 января 2018 г. вступил в силу Федеральный

закон от 31.12.2017 № 507-ФЗ, исключивший территориальные зоны из объектов землеустройства [3]. При этом не подготовлены подзаконные нормативные правовые акты, регламентирующие новый порядок формирования и регистрации таких зон.

Росреестр рекомендует применять прежнюю методику формирования и внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о таких зонах в случае, если до 11 января 2018 г. подготовлена карта (план) объекта землеустройства в соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» или заключен государственный или муниципальный контракт на подготовку такой карты (плана) путем описания местоположения границ территориальных зон, без составления землеустроительного дела и включения землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также без проведения государственной экспертизы землеустроительной документации [2].

Документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета и содержащие сведения о границах зон, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных [8]. Обязательным приложением к решению об установлении зон с особыми условиями использования территорий являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Подготовка таких сведений обеспечивается правообладателями объектов или иными лицами на основании договора с такими правообладателями [9].

В установленном законом порядке подготовленная карта (план) зон военного объекта, решение межведомственной комиссии о необходимости установления запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта и решение федерального органа исполнительной власти об установлении запретной зоны, специальной зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта в Едином государственном реестре недвижимости

зоны, зоны охраняемого военного объекта и охранной зоны военного объекта с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и региональных систем межведомственного электронного взаимодействия направляется в орган кадастрового учета для внесения сведений в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости [1, 5].

Также сведения об установлении перечисленных зон включаются в Схему территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства [6].

В настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о 28 запретных зонах, установленных Минобороны России (Приморский край, Хабаровский край, Новосибирская область и другие). Следовательно, на земельные участки, расположенные в таких зонах, распространяется положение о согласовании с Минобороны России возможности строительства объектов недвижимости. Однако в настоящее время не решен вопрос осуществления разрешительной деятельности в границах запретных и иных зон, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим судебная практика в сфере предоставления земельных участков в границах запретных зон военных объектов неоднозначна. Так, в определении Верховного Суда РФ по кассационной жалобе юридического лица на постановления нижестоящих судов по заявлению о признании незаконным решения органа государственной власти об отказе в выдаче акта о выборе земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для строительства объекта складского назначения отказано юридическому лицу в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации. Причина отказа указана, как отсутствие сведений о классе опасности, к которому относится объект складского назначения, размере испрашиваемого земельного участка, а также фактическое местоположение такого земельного участка в границах запретного района военного объекта — «Голдобин» в/ч 63948, а также в границах водоохранной зоны моря, в пределах

которой в силу требований действующего земельного и водного законодательства не разрешено возведение складских помещений [10]. В связи с отсутствием законодательного установления согласования с соответствующим органом власти возможности строительства объектов недвижимости в границах зон военных объектов у судов возникают определенные сложности.

В настоящее время в законодательстве отсутствует положение о наделении обязанностью соответствующие органы власти уведомлять правообладателей земельных участков об ограничении их прав по использованию земельных участков, на которые после внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений распространяются такие ограничения.

Однако выработана достаточно единообразная судебная практика в отношении оборотоспособности земельных участков, расположенных на территориях с особыми условиями использования в отношении военных объектов в части отсутствия возможности возникновения частной собственности, так как такая возможность Федеральным законом не установлена [11, 12].

Несмотря на активность правотворческой деятельности в области внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в отношении различных территориальных зон, установления правового режима земельных участков, расположенных на территории таких зон, нормативная база, регулирующая отношения в этой сфере, все еще не является целостной.

В условиях повышения угроз террористического характера, возможного возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера, активного увеличения количества объектов силовых структур страны, оборонно-промышленного, химического и атомно-энергетического комплексов страны, а также объектов жизнеобеспечения населения становится актуальной проблема обеспечения их безопасного функционирования. Специфика деятельности военных и иных объектов, в отношении которых необходимо устанавливать территориальные зоны с особыми условиями использования, обуславливает необходимость реализации комплекса мер, обеспечивающих установленный порядок их функционирования с точки зрения их защиты, а также защиты

населения от негативного воздействия таких объектов. В связи с этим представляется необходимым активизировать правотворческую деятельность в части формирования запретных зон военных объектов, внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости, установления более конкретного правового режима земельных участков в границах таких зон, информирования правообладателей земельных участков, на которые распространяется особый правовой режим использования, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в целях принятия ими правомерных управленческих решений.

Данная работа написана при информационной поддержке компании «КонсультантПлюс».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: [федер. закон № 218-ФЗ: принят Гос. Думой 03 июля 2015 г.: в ред. от 03.04.2018]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: [федер. закон № 78-ФЗ: принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.: в ред. от 31.12.2017]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон № 507-ФЗ: принят Гос. Думой 22 декабря 2017 г.]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Российская Федерация. Постановления. Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны [Электронный ресурс]: [постановление Правительства РФ № 405 от 05.05.2014: в ред. от 27.07.2017]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил предоставления документов направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 ст. 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного ка-

дастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости [Электронный ресурс]: [постановление Правительства РФ № 1532 от 31.12.2015: в ред. от 19.06.2017]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Российская Федерация. Постановления. О составе, порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, а также порядке внесения изменений в такую схему [Электронный ресурс]: [постановление Правительства РФ от 26.11.2012 № 1220 в ред. от 21.12.2016]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Российская Федерация. Приказы. О межведомственной комиссии по определению необходимости установления запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны [Электронный ресурс]: [приказ Министра обороны РФ от 03.07.2015 № 396]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Требований к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития России от 23.03.2016 № 163]. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Письмо Роспотребнадзора от 30.05.2016 № 01/6719-16-32 «О внесении сведений об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий в государственный кадастр недвижимости» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 17.12.2015 № 303-КГ15-16070 по делу № А51-31186/2014 Требование: О пересмотре судебных актов по делу о признании незаконным решения государственного органа // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Определение ВАС РФ от 24.03.2011 № ВАС-3075/11 по делу № А48-2518/2009 В передаче дела по заявлению о признании незаконными действий органа местного самоуправления по отказу в предоставлении земельного участка в собственность для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, отказывая в удовлетворении заявления, исходил из того, что спорный земельный участок относится к землям, ограниченным в обороте, и не может быть предоставлен в частную собственность ввиду того, что такая возможность федеральным законом не установлена // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;
12. Определение ВАС РФ от 20.07.2011 № ВАС-8754/11 по делу № А72-7473/2010 В передаче дела по заявлению о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в предоставлении в собственность за плату земельного участка для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, отказывая в удовлетворении заявления, пришел к обоснованному выводу о том, что спорный участок относится к землям, ограниченным в обороте, и не может быть предоставлен в частную собственность // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Вышел в свет учебник Ю. А. Цыпкина «Эффективное управление земельными ресурсами предприятий АПК».

В рамках проекта кафедры маркетинга ГУЗа и Росмолодежи «Малый бизнес и молодые оценщики» для наших слушателей и всех студентов сельскохозяйственных вузов страны выпущен современный учебник «Эффективное управление земельными ресурсами предприятий АПК».

Учебник был подготовлен и издан при финансовой поддержке Федерального агентства по делам молодежи.



95 ЛЕТ СО ДНЯ ОБРАЗОВАНИЯ КАФЕДРЫ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ И РАСТЕНИЕВОДСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Кафедра земледелия и растениеводства имеет очень многолетнюю историю. Она была организована в 1923 г. на факультете «Землеустройство и переселение» Межевого института. Основателем кафедры является видный ученый в области агрономической науки, бывший ректор Тимирязевской сельскохозяйственной академии, доктор сельскохозяйственных наук, профессор И. С. Шулов. Он заведовал кафедрой по 1930 г.

В дальнейшем кафедрой последовательно заведовали доктор биологических наук, профессор М.И. Сидорин (1930–1955), доктор сельскохозяйственных наук, профессор Г.М. Меерсон (1955–1961), доктор сельскохозяйственных наук, профессор В.С. Косинский (1961–1971), кандидат сельскохозяйственных наук, доцент В.В. Ткачев (1971–1976). С 1977 г. кафедрой заведовал доктор сельскохозяйственных наук, профессор В.С. Никляев (1977–2001); доктор сельскохозяйственных наук, профессор В.Н. Шептухов (2001–2005). С сентября 2005 г. кафедрой заведовала доктор биологических наук,

профессор Л.П. Груздева. С сентября 2018 г. исполняет обязанности заведующего кафедрой кандидат биологических наук, доктор сельскохозяйственных наук, профессор Л.И. Бойценюк.

С 1931 по 1961 г. с небольшими перерывами на кафедре работал доктор сельскохозяйственных наук, профессор Г.М. Меерсон. Он известен работами по поливному земледелию, системам удобрений и обработки почв.

Около 30 лет (с 1956 по 1984 г.) на кафедре работал видный ученый, доктор сельскохозяйственных наук, профессор В.С. Косинский. В научном мире он известен как крупный



И.С. Шулов



М.И. Сидорин



В.С. Косинский



В.С. Никляев

специалист в области разработки научных и практических основ полевых севооборотов.

В.С. Косинский внес большой вклад в учебно-методическое обеспечение подготовки землеустроительных кадров в области земледелия и растениеводства. При его участии и под его редакцией создан первый учебник «Основы земледелия и растениеводства» (1972) для студентов сельскохозяйственных вузов по специальности «Землеустройство».

В разное время на протяжении многих лет на кафедре в качестве преподавателей работали кандидаты сельскохозяйственных наук, доценты А.И. Деревлев, Л.П. Никулина, З.И. Александровская, Л.П. Евсева, А.А. Сучилина, В.В. Ткачев, Т.В. Беляева, М.А. Балаболин, В.А. Михеев, кандидаты технических наук, доценты Н.И. Окорочков, В.В. Баранов.

Долгое время кафедрой заведовал В.С. Никляев — высококвалифицированный



Коллектив кафедры земледелия и растениеводства в 1967 г. (слева направо):
1-й ряд — Л.П. Евсева, В.С. Косинский, А.А. Сучилина;
2-й ряд — И.А. Гольцева, В.В. Ткачев, А.М. Рубанов, В.В. Баранов, В.М. Салова



На практических занятиях по земледелию

педагог и видный ученый в области земледелия и растениеводства. За время работы заведующим кафедрой он успешно защитил докторскую диссертацию (в 1980 г.). В 1982 г. ему присвоено звание профессора. В 1995 г. В.С. Никляев избран действительным членом (академиком) Академии аграрного образования, а в 1997 г. — академиком Международной славянской академии.

В.С. Никляев активно участвовал в организации и совершенствовании учебного процесса при подготовке студентов в области земледелия и растениеводства. По результатам исследований В.С. Никляевым были опубликованы 148 научных работ. Он является соавтором пяти монографий, в том числе фундаментального справочника «Мир культурных растений».



Коллектив кафедры земледелия и растениеводства в 1979 г. (слева направо):
1-й ряд — Т.В. Беляева, В.С. Никляев, В.С. Косинский, Н. Пузакова;
2-й ряд — Ю.М. Ковалев, В.И. Петров, А.А. Сучилина, В.В. Ткачев, М.Г. Руденко



В.В. Ткачев



М.Г. Руденко



В.И. Петров

М.Г. Руденко (специалист в области механизации сельскохозяйственного производства), проработал около 25 лет на кафедре, внес большой вклад в методическое обеспечение курса «Основы механизации сельскохозяйственного производства».

Свыше 15 лет (до 2009 г.) на кафедре проработал П.П. Дობло — доцент, кандидат сельскохозяйственных наук, специалист по растениеводству, луговодству и приусадебному хозяйству.

П.П. Дობло является автором 70 публикаций. Он принимал участие в написании Практикума по земледелию и растениеводству, Методических указаний по растениеводству и луговодству для студентов вузов по землеустроительным специальностям и монографии «Специализация севооборотов в условиях интенсивного земледелия ЦЭР Нечерноземной зоны».

Т.Н. Тришкина (специалист в области растениеводства и семеноводства) работала на кафедре с 1995 по 2005 г. Она автор более 30 печатных работ по актуальным вопросам растениеводства и семеноводства.

В.Н. Голубев (специалист в области земледелия и приусадебного хозяйства) работал на кафедре с 1996 по 2005 г. Он квалифицированно обучал студентов земледелию, растениеводству, приусадебному хозяйству.

В разные годы кафедра проводила обучение по следующим предметам: «Земледелие и растениеводство», «Луговодство», «Основы агрономии», «Интенсивные технологии выращивания сельскохозяйственных культур», «Системы

земледелия», «Основы животноводства», «Механизация сельскохозяйственного производства», «Тропическое земледелие и растениеводство», «Основы организации и технология работ в АПК», «Основы управления сельскохозяйственной техникой», «Приусадебное хозяйство», «Агрономические основы севооборотов». В 90-е гг. кафедра обеспечивала преподавание дисциплин «Основы технологии сельскохозяйственного производства (земледелие, растениеводство, «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции)», «Агроэкологические основы использования сельскохозяйственных машин».

В настоящее время основная задача учебной работы кафедры — вооружить будущих бакалавров по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» (профили: «управление земельными ресурсами», «кадастр недвижимости», «оценка земли и недвижимости», «городской кадастр», «экология и природопользование», «техносферная безопасность») агрономическими знаниями, и в первую очередь в области агроландшафтного земледелия, растениеводства, плодовоовощеводства и механизации сельскохозяйственного производства, необходимыми в их производственной деятельности при решении вопросов, связанных с организацией правильного использования сельскохозяйственных угодий, вовлечением в оборот неиспользуемых земель, проектированием рациональных севооборотов и проведением противоэрозионных мероприятий, устройством территории севооборотов, сенокосов и пастбищ и т. д.

ВЕСТИ ВУЗОВ

В 2001–2005 гг. кафедру возглавлял доктор сельскохозяйственных наук В.Н. Шептухов — видный ученый в области земледелия. В этот период на кафедре преподавали: доктора сельскохозяйственных наук В.Н. Шептухов, Р.М. Гафуров; кандидаты сельскохозяйственных наук А.А. Сучилина, М.Г. Руденко, П.П. Добло, В.Д. Штырхунов, Л.А. Ушакова, А.А. Никифорова; заведующая лабораторией Т.М. Артемова.

С 2005 г. кафедрой заведовала доктор биологических наук, профессор Людмила Петровна Груздева. С 2005 по 2012 г. состав кафедры частично изменялся, и к 2012 г. сформировался следующий состав кафедры: профессор, доктор географических наук Владимир Станиславович Груздев; профессор, доктор биологических наук, Светлана Павловна Замана; профессор, доктор сельскохозяйственных наук Леонид Иосифович Бойценюк; доктор сельскохозяйственных наук, профессор Александр Викторович Исачкин; кандидат географических наук, доцент Елена Эдуардовна Желонкина,

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент Олег Евгеньевич Ефимов. Кафедральной лабораторией с 2007 по 2010 г. заведовала кандидат геолого-минералогических наук, доцент Валерия Петровна Слука, а с 2010 г. — Татьяна Петровна Никулина.

Начиная с 2005 г. кафедра земледелия и растениеводства стала проводить научную работу по теме «Функционирование агроландшафтов в условиях техногенного воздействия». По данной тематике в 2005 г. вышла монография: Груздева Л.П., Суслов С.В., Груздев В.С. «Водоохранные зоны водохранилищ Нечерноземья», основанная на собственных исследованиях авторов на Ивановском, Учинском, Пестовском и других водохранилищах Нечерноземья. В 2008 г. В.С. Груздев опубликовал монографию «Биоиндикация состояния окружающей среды». В 2009 г. С.П. Замана опубликовала по материалам своей докторской диссертации монографию «Эколого-биогеохимические принципы оценки и коррекции элементного состава



Состав кафедры в 2003 г.
Слева направо: доцент М.Г. Руденко, доцент А.А. Сучилина, профессор, зав. кафедрой В.Н. Шептухов, Л.А. Ушкова, П.П. Добло



Коллектив кафедры земледелия и растениеводства в 2008 г.
Стоят (слева направо): Платон Платонович Добло, к. с.-х. н., доцент; Владимир Станиславович Груздев, к. т. н., д. г. н. доцент; Олег Евгеньевич Ефимов, к. с.-х. н., доцент; Александр Викторович Исачкин, д. с.-х. н., профессор.
Сидят: Светлана Павловна Замана, д. б. н., профессор; Людмила Петровна Груздева, заведующая кафедрой, д. б. н., профессор; Валерия Петровна Слука, зав. лабораторией, к. г.-м. — н., доцент

системы почва-растения-животные». В 2012 г. вышел сборник научных трудов кафедры «Антропогенная динамика растительного и почвенного покровов лесной зоны».

Заведующая кафедрой Л.П. Груздева работала в МИИЗе (ГУЗе) с 1980 г. В январе 1982 г. она была принята на постоянную работу на должность доцента. В 1991 г. под редакцией Л.П. Груздевой и А.А. Яскина опубликован учебник «Почвоведение с основами геоботаники» в издательстве «Агропромиздат». Л.П. Груздева участвовала также в написании практикума «Почвоведение». Общее количество публикаций Л.П. Груздевой составило более 200.

Владимир Станиславович Груздев, профессор, кандидат технических наук, доктор географических наук активно ведет научную и учебно-методическую работу. У него имеется более 80 публикаций, в том числе — 2 монографии, 2 учебника, 3 учебных

пособия и 15 учебно-методических работ. В 2009 г. им опубликовано учебное пособие «Начертательная геометрия», в 2010 г. совместно с Л.П. Груздевой опубликовано учебное пособие «Биология, часть 2». Он активно изучает трансформацию сельхозугодий под воздействием техногенных выбросов предприятий черной и цветной металлургии, участвовал в научных экспедициях в Тверской, Вологодской, Московской, Тульской и Владимирской областях. Полученные данные им опубликованы в центральных журналах. В 2012 г. им (совместно с Л.П. Груздевой) проведены экспедиционные исследования во Владимирской области (изучение воздействия на сельхозугодия техногенных выбросов комбината цветной металлургии «Кольчугино», а также почвенно-геоботанические исследования водохранилищ Московской области. В исследовании

ВЕСТИ ВУЗОВ

ландшафтов водоохраных зон водных объектов принимал участие кандидат географических наук С.В. Сулов.

Светлана Павловна Замана в 2006–2007 гг. работала на кафедре доцентом. В 2007 г. она защитила диссертацию на соискание ученой степени доктора биологических наук и с 2008 г. работает профессором кафедры, продолжая сотрудничать с Институтом сельского хозяйства центральных районов Нечерноземной зоны. Основное направление ее научных исследований — изучение химического состава и миграции химических элементов в системе «почва-растение-животное».

Леонид Иосифович Бойценюк, профессор, кандидат биологических наук, доктор сельскохозяйственных наук работает на кафедре с 2009 г. У него опубликовано 2 учебника по пчеловодству, большое количество статей, выпущена монография. Он активно участвует в разработке и издании учебно-методических материалов.

Елена Эдуардовна Желонкина — кандидат географических наук, доцент. Она работает на кафедре с 2009 г. Ее научные исследования посвящены динамике ландшафтов северных территорий России в условиях техногенного воздействия.

Сулов Сергей Владимирович — кандидат географических наук, старший преподаватель. Работает на кафедре с 2017 г. В 2002 г. закончил очную аспирантуру ГУЗа и защитил кандидатскую диссертацию на соискание ученой степени кандидата географических наук. Его научные исследования посвящены комплексному экологобиохимическому мониторингу для сохранения и повышения плодородия антропогенно-преобразованных почв. По итогам проведенных комплексных научных исследований в 2018 г. была выпущена коллективная монография на тему: «Изменение состава и структуры компонентов ландшафтов лесной зоны в условиях техногенеза». (В.С. Груздев, Л.П. Груздева, С.В. Сулов).

К участию в научно-исследовательской работе кафедра ежегодно привлекает студентов 1- и 2-го курсов факультетов «Землеустройство», «Городской кадастр», «Кадастр недвижимости» и «Ландшафтная архитектура». При кафедре постоянно работает научный студенческий кружок, в деятельности которого активное участие

принимают преподаватели кафедры. Студенты привлекаются также к участию во внутривузовской олимпиаде.

В 2011–2012 гг. сотрудники кафедры написали новые учебники: 1. Груздев В.С., Груздева Л.П., Бойценюк Л.И. «Основы технологии сельскохозяйственного производства, часть 1: Агрландшафтное земледелие», под редакцией д. г. н. В.С. Груздева, объемом 250 стр. 2. «Основы технологии сельскохозяйственного производства, часть 2: Растениеводство — под реакцией д. б. н., профессора Л.П. Груздевой.

Кафедра участвует в обучении бакалавров по направлениям: «Землеустройство и кадастры», «Экология природопользования», «Техносферная безопасность», «Ландшафтная архитектура» (бакалавры и магистры).

За кафедрой закреплены следующие дисциплины: агроландшафтное земледелие и растениеводство, ботаника, дендрология, дендрометрия, биоразнообразие, биология, ноксология, цветочное оформление, ландшафтоведение, декоративное растениеводство, почвоведение, экология человека, медико-биологические основы жизнедеятельности, биогеография, декоративная дендрология.

Кафедра взаимодействует с научными и учебными учреждениями России. В частности, кафедра осуществляет научное сотрудничество с ФГБУ науки «Институт водных проблем РАН» (ИВП РАН), АО «Мосводоканал», ФГБОУ ВО «РГАУ им. К.А. Тимирязева», сельскохозяйственными предприятиями Московской области (АО «Зеленоградское» и АО «Дмитровские овощи»), ГКУ МО «Мособллес», географическим факультетом ФГБОУ ВО «МГУ им. М.В. Ломоносова».

С 2005 г. кафедра ведет научную работу по теме «Функционирование агроландшафтов в условиях техногенного воздействия». По данной тематике опубликованы монографии (2002, 2012, 2018), регулярно публикуются сборники трудов кафедры. Научные разработки, представленные сотрудниками кафедры на Всероссийскую агропромышленную выставку «Золотая осень» были удостоены золотых медалей в 2016, 2017, 2018 гг., серебряной медали — в 2017 г., бронзовой медали — в 2018 г.

Профессор Л.П. Груздева, зав. кафедрой земледелия и растениеводства

ПРОФЕССОРУ КОМОВУ НИКОЛАЮ ВАСИЛЬЕВИЧУ — 80 ЛЕТ!

Академику Российской академии наук, академику Россельхозакадемии, академику Экологической академии, академику Международной академии информатизации, доктору экономических наук, Почетному профессору Государственного университета по землеустройству, Государственному советнику Российской Федерации 2-го класса, профессору Николаю Васильевичу Комову исполнилось 80 лет!



Николай Васильевич Комов родился 5 января 1939 г. в с. Ярки Новохоперского района Воронежской области. Окончил в 1963 г. землеустроительный факультет Воронежского сельскохозяйственного института по специальности «землеустройство».

Н.В. Комов — крупный специалист и известный ученый в области управления земельными ресурсами, экономики землепользования, землеустройства, земельного кадастра и земельного права. Он является одним из основателей системы государственных земельных органов России, научно-исследовательских и проектных организаций в центре и регионах страны по проведению федеральной земельной политики, созданию и функционированию нового земельного строя России.

В сферу научной деятельности Н.В. Комова входят земельные отношения, управление земельными ресурсами и недвижимостью, экономика землепользования, землеустройство, земельный кадастр и кадастр недвижимости, земельное право. Под его руководством и при непосредственном участии разработаны и внедрены важнейшие федеральные программы «Развитие земельной реформы в России», «Создание государственного земельного кадастра России» и многие другие. Он активно участвует в разработке и внедрении международных проектов и программ по земельным проблемам.

Уделяя большое внимание вопросам научно-технического обеспечения земельных

преобразований и создания системы многоукладного землепользования, современного землеустройства и земельного кадастра, он одновременно решает проблемы подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров землеустроителей, экономистов, юристов и других специалистов, в том числе в Государственном университете по землеустройству и Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации.

В результате реализации российских и международных проектов им создана широкая сеть учебных и консультационных центров в регионах; разработаны новые курсы и информационная система земельного кадастра; земельного контроля и мониторинга земель, организовано сотрудничество с многими, странами. Вместе с экспертами и специалистами Европейского союза (ЕС) прошла успешное тестирование система оценки государственного земельного кадастра в целях налогообложения как основы планирования городских и сельских территорий, а также кадастровой оценки земель; разработана ГИС; организованы и проведены многие международные конференции и семинары по вопросам создания современной законодательной базы и переподготовки персонала во время земельных преобразований в России.

При его участии подготовлены более 80 федеральных законодательных и нормативных актов по проведению земельной реформы,

закреплению собственности на землю, экологизации землевладения, землепользования, ведению земельного кадастра, землеустройства, мониторинга земель и государственного земельного контроля.

Представляют интерес основные этапы его работы. По окончании в 1963 г. Воронежского СХИ он сначала работал инженером-землеустроителем, начальником отдела, начальником партии и начальником Тамбовской изыскательной экспедиции, а в 1971–1974 гг. — директором Тамбовского отделения института «Росгипрозем». В 1973 г. защитил в Московском институте инженеров землеустройства кандидатскую диссертацию.

В августе 1974 г. его перевели на работу в Министерство сельского хозяйства РСФСР на должность заместителя начальника Главного управления землепользования, землеустройства и охраны почв — заместителя главного государственного инспектора по охране земель РСФСР.

В 1989 г. он назначен начальником Главного управления государственных сельскохозяйственных служб Государственного агропромышленного комитета РСФСР.

В 1990 г. его назначают первым заместителем Председателя Государственного комитета РСФСР по земельной реформе, а в 1991 г. Председателем Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам МСХ Российской Федерации и одновременно первым заместителем министра сельского хозяйства Российской Федерации.

В 1992 г. он возглавил Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации, а в 1996 г. — Государственный комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. В 1999 г. его назначили первым заместителем Председателя Госкомзема Российской Федерации по земельной политике, а в 2000–2004 гг. он занимал должность первого заместителя руководителя Федеральной службы земельного кадастра России, одновременно являясь президентом «Частной ассоциации частных землемеров России».

С 2004 г. Н.В. Комов является научным руководителем Учебно-научного центра по управлению земельными ресурсами Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации и профессором этой академии, а также

председателем научного проблемного Совета по земельным отношениям и землеустройству стран СНГ, с 2006 г. является почетным профессором Государственного университета по землеустройству. В 2017 г. избран Председателем Совета Межрегиональной общественной организации «Национальный Союз землепользователей», а также руководителем Экспертной группы по разработке реформы российского землепользования, Центра стратегического анализа и планирования развития России. С 2018 г. является руководителем Экспертной группы по земельным отношениям Общественного движения народов земель России и одним из основных разработчиков Национального проекта «Развитие сельских территорий», руководителем которого является заместитель Председателя Правительства РФ А.В. Гордеев.

В настоящее время он консультирует в государственных органах по вопросам земельного, гражданского, экологического и иного права, управлению земельными и другими природными ресурсами, по вопросам кадастра, регистрации прав, оценке земли и недвижимости государственного регулирования земельных отношений, изданиям книг по указанным проблемам.

Он изучил опыт управления земельными ресурсами, государственного регулирования земельных отношений, землеустройства, кадастра и регистрации прав, оценки земли и недвижимости, роли земли и других природных ресурсов в социально-экономическом развитии государства и общества в более чем 40 странах мира.

Академик Н.В. Комов является не только крупным организатором землеустроительной службы России, но и видным ученым-педагогом в области высшего землеустроительного и экономического образования. Под его руководством подготовлено около тысячи специалистов по управлению земельными ресурсами и экономики, связанной с охраной и эффективным использованием земельного фонда страны. Активно и плодотворно работая в должности профессора кафедр землепользования и земельного кадастра, городского кадастра Государственного университета по землеустройству, он увлеченно руководит подготовкой дипломных работ выпускников этих кафедр, на высоком уровне читает лекции по земельным отношениям и управлению земельными ресурсами.



Коллектив кафедры городского кадастра Государственного Университета по землеустройству
(первый справа Н.В. Комов)

Докторскую диссертацию Н.В. Комов защитил на кафедре конкретной экономики и финансов Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации. Исследования Н.В. Комова отличает новизна в теоретическом и методологическом обосновании решения крупной народно-хозяйственной задачи — реформирования земельных отношений в современной России и создания нового земельного строя. Н.В. Комов раскрыл основные механизмы рыночного регулирования земельных отношений через использование земельной ренты и базирующихся на ней денежных оценок, прежде всего, цены земли, земельного налога, арендной платы за землю, земельные ипотеки. Эти предложения представляют основу целостной модели российского землепользования и землеустройства, практическая реализация которой призвана способствовать сохранению, эффективному использованию и обустройству земель России и укреплению ее экономики.

Н.В. Комов является автором более 200 научных и методических работ, основными из которых являются такие, как «Управление земельными ресурсами России. Российская модель землепользования и землевладения» (1995);

«Земельные отношения и землеустройство» (1996); «Российская модель землепользования и землеустройства» (2001); «Управление земельными ресурсами в новой России» (2011); «Земельные ресурсы в стратегии устойчивого развития России» (2017, в соавторстве); «Экономика, экология и региональное землепользование» (2018, в соавторстве); «Смена курса российского землепользования — базовая основа развития и обеспечения экономического роста России» (2018).

За большие заслуги перед государством и землеустроительной наукой награжден правительственными наградами: орденами «За заслуги перед Отечеством» IV степени и «Знак Почета», Российской медалью землепользования и землеустройства, многими медалями и другими наградами. За лучшие научно-технические разработки в геодезии и картографии удостоен Премии имени Ф.Н. Красовского.

Ректорат Государственного университета по землеустройству и редакционный совет журнала сердечно поздравляют юбиляра, желают ему крепкого здоровья и новых творческих успехов на благо развития землеустроительной науки и землеустроительной службы!



ПРОФЕССОРУ ВЛАСОВУ АЛЕКСАНДРУ ГРИГОРЬЕВИЧУ – 75 ЛЕТ!

Заслуженному землестроителю России, почетному геодезисту РФ, почетному работнику ВИСХАГИ, государственному советнику Российской Федерации 3 класса, заведующему кафедрой землеустройства и кадастров Самарского государственного экономического университета, кандидату технических наук, профессору Власову Александру Григорьевичу исполнилось 75 лет!

Александр Григорьевич Власов родился 15 октября 1943 г. в городе Лысьва Пермской области.

Он окончил Кунгурский сельскохозяйственный техникум в 1962 г., получив специальность «техник-землеустроитель». В 1977 г. получил высшее землеустроительное образование, закончив Московский институт инженеров землеустройства (Государственный университет по землеустройству) по специальности «землеустройство». После защиты диссертации в Московском государственном университете геодезии и картографии в 2000 г. ему присуждена ученая степень кандидата технических наук.

Трудовую деятельность А.Г. Власов начал в 1962 г. в качестве техника-землеустроителя Куйбышевской землеустроительной экспедиции института «Росгипрозем» (впоследствии — Волжский научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт по землеустройству ВолгоНИИгипрозем) и прошел путь от техника-землеустроителя до заместителя директора по производству и научному обеспечению в институте ВолгоНИИгипрозем.

Являясь высококвалифицированным специалистом, в марте 1997 г. Власов А.Г. был назначен первым заместителем председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Самарской области. В январе 1999 г. он был утвержден в должности председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Самарской области. До 2008 г. он работал руководителем Управления Роснедвижимости по Самарской области. С 2008 г. переведен на должность заместителя директора Самарского филиала ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля».

Работая Председателем комитета по земельным ресурсам и землеустройству

Самарской области, руководителем Управления Роснедвижимости по Самарской области, Власов А.Г. принимал непосредственное участие в земельной реформе, проводимой на территории региона. Под его руководством разработана и утверждена «Программа создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра в Самарской области на 1998–2001 годы», принятая Самарской Губернской Думой в 1999 г. В целях осуществления практического перехода к гарантированным Конституцией Российской Федерации формам собственности на землю и их стабилизации он участвовал в разработке нескольких законов Самарской области. Кроме того, он принимал участие в реализации пилотного проекта по созданию Автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости в Самарской области (три пилотных региона в России — Самарская, Тверская, Кемеровская области), что послужило началом создания в регионе государственного кадастра объектов недвижимости.

Александр Григорьевич Власов награжден правительственными и ведомственными наградами. В 2003 г. Указом Президента Российской Федерации присвоен классный чин государственного советника Российской Федерации 3 класса. Имеет государственные награды: медаль ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени, медаль «Ветеран труда», медаль «За заслуги в проведении Всероссийской переписи населения», медаль «За заслуги в проведении Всероссийской сельскохозяйственной переписи», крест IV степени «За заслуги перед казачеством России», золотую медаль ВДНХ. Указом Президента Российской Федерации от 08.08.1998 он удостоен звания «Заслуженный землеустроитель России». За вклад в развитие землеустроительного образования, науки

и производства награжден почетным знаком Государственного университета по землеустройству. Ему присвоены звания: «Почетный работник ВИСХАГИ», «Почетный геодезист России», «Почетный землеустроитель России», награжден почетными знаками: Госкомстата России и Самарской Губернской Думы. За добросовестный труд в области землеустройства, безупречное выполнение должностных обязанностей, активное реформирование земельных отношений Власов А.Г. награжден Почетной грамотой Министерства экономического развития и торговли РФ, а также почетными грамотами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный кадастровый центр Земля».

Александр Григорьевич награжден Почетным знаком Самарской Губернской Думы «За заслуги в законотворчестве» и дипломом победителя в номинации «Государственный деятель» премии Золотой ключ в 2005 г. Имеет благодарность губернатора Самарской области за активное участие в подготовке и организации визита Президента Российской Федерации Путина В.В. в Самарскую область. Власов А.Г. является лауреатом Губернской премии в области науки и техники за 2003 г. Постановлением от 22.11.2013 № 289 награжден Почетным знаком губернатора Самарской области «За труд во благо земли Самарской».

Александр Григорьевич занимается научной работой, основными направлениями его научных исследований является изучение проблем управления земельно-имущественным комплексом региона и разработка приоритетных проектов развития землеустройства и кадастра недвижимости на территории Самарской области. Он является автором более 50 научных и учебно-методических публикаций. Являясь заместителем председателя редакционной коллегии, А.Г. Власов принял непосредственное участие в подготовке и издании Атласа земель Самарской области, который вышел в 2002 г. Самарская область была первым регионом в Российской Федерации, в котором был создан атлас всех земель, дающий представление о природных, социально-экономических и хозяйственных аспектах современного состояния и использования земельных ресурсов. Среди публикаций А.Г. Власова также имеется ряд учебных пособий для студентов, в том числе с грифом УМО. За последние пять лет



Александр Григорьевич Власов

опубликовано 34 печатные работы, в том числе 13 статей в журналах из списка ВАК, 8 статей в иностранных журналах, в том числе 5 — в журналах, входящих в базы Скопус и Web of Science. Выступал с докладами на всероссийских и международных конференциях в Москве, Самаре, а также на конференциях в Польше, Латвии.

В 2012 г. он возглавил кафедру землеустройства и кадастров Самарского государственного экономического университета. Под его руководством проведена аккредитация направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», подготовка материально-технического и методического обеспечения учебного процесса. Для расширения практической подготовки студентов в Средневолжском аэрогеодезическом предприятии была открыта кафедра инновационного типа на производстве, на которой студенты могут работать на новейшем геодезическом оборудовании. При активной поддержке Средневолжского аэрогеодезического предприятия на территории СГЭУ создан геодезический полигон, координаты которого внесены в государственный каталог координат.

При участии А.Г. Власова заключены соглашения о сотрудничестве СГЭУ с российским и иностранными вузами: Государственным университетом по землеустройству (г. Москва), Латвийским аграрным университетом (г. Елгава, Латвия), Государственным аграрным университетом Молдовы (г. Кинишев,



Коллектив кафедры землеустройства Самарского Государственного экономического университета (в центре А. Г. Власов)

Республика Молдова). Заключен договор о сотрудничестве между кафедрой землеустройства Государственного аграрного университета Молдовы и кафедрой землеустройства и кадастров Самарского государственного экономического университета. Подготовлено к подписанию в 2018 г. соглашение о сотрудничестве с Университетом Вармии и Мазуры (г. Ольштын, Польша). Готовится Меморандум о взаимодействии с техническим университетом г. Исса им. Георге Асачи (Румыния).

Александр Григорьевич руководит научной работой студентов, является председателем секций «Землеустройство, кадастр, мониторинг и оценка земель» и «Геоинформационные технологии и кадастры» в рамках областной студенческой научной конференции вузов Самарской области. Выпускные квалификационные работы, выполненные под руководством А.Г. Власова, занимают призовые места в областных, региональных и всероссийских конкурсах, в том числе в конкурсах выпускных

квалификационных работ бакалавров по направлению «Землеустройство и кадастры».

А.Г. Власов является членом Общественного совета по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области, делится своими знаниями с коллегами, принимает участие в подготовке специалистов на курсах переподготовки и повышения квалификации для кадастровых инженеров, в области землеустройства, рынка земли и недвижимости, выступает с лекциями и докладами, в том числе на республиканских и международных уровнях.

Ректорат Самарского государственного экономического университета от всей души, сердечно поздравляет юбиляра и желает ему крепкого здоровья и новых творческих успехов на благо развития землеустроительного образования.

Г.Р. Хасаев, ректор СГЭУ, д-р экон. наук, профессор

Конкурс

ХОРОШИИ секретарь



Дорогие дамы (а также господа, избравшие путь этой обманчиво легкой профессии)! Любой уважающий себя руководитель рано или поздно приходит к тому, что ему требуется секретарь. Ведь если у него не будет секретаря, то ему придется самому заботиться о массе ответственных дел, вместо того чтобы руководить. А значит, и успех руководителя в значительной степени будет зависеть от секретаря — вернее, от того, насколько секретарь хороший.

Но это понятно не всем. Это может быть непонятно коллегам, презрительно шушукающим за спиной, ревнивым супругам, не понимающим, зачем надо в очередной раз задержаться в офисе, и многим другим.

Мы хотим искоренить эту ситуацию. Для этого журнал «Хороший секретарь» проводит благотворительный профессиональный конкурс «Хороший секретарь». Цель конкурса — познакомить сред и топ-менеджмент организаций (а также и широкую общественность) с особенностями нелегкого труда секретарей по методу case-study, то есть на конкретном примере решения вопросов. Мы покажем, как секретари тоже (и даже как никто другой) решают непростые, необычные или просто интересные задачи.

Для этого мы просим вас, дорогие секретари, написать о самом необычном, сложном или просто интересном, с вашей точки зрения, вопросе, с которым вам приходилось сталкиваться по работе. Для этого не нужно быть Гоголями — наши литературные редакторы приведут любой текст в порядок.

УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА МЫ ОБЕСПЕЧИМ

- ✓ публикацию рассказа на сайте конкурса — мы укажем ваше имя и разместим фото (если захотите);
- ✓ диплом участника конкурса (на плотной бумаге и в рамке);
- ✓ скидку 75% на электронную версию журнала «Хороший секретарь» (да, вам мы готовы отдать журнал за четверть цены. И не думайте, что электронная версия ничего не стоит, — посмотрите запросы па-

УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА БУДУТ ЖДАТЬ

подарочных сертификатов «Л'Этуаль» на сумму 10 000 рублей и т.д.



УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

...сложном или просто интересном, с которым вам приходилось сталкиваться по работе. Текст через форму на сайте хорсек.рф.

ОБЕ СДЕЛАЕМ МЫ!

Участвуйте в нашем конкурсе! Мы знаем, на что вы способны!

ЖУРНАЛ «ХОРОШИИ СЕКРЕТАРЬ»! (телефонный) или e-mail: podpiska@panor.ru