

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

**«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»**

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**УПРАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ
ОТНОШЕНИЯМИ**

**Материалы IX Международной научно–практической конференции,
посвященной 10-летию факультета «Управление территориями»
20-21 ноября 2013г.**

Пенза 2013

УДК 332.54
ББК 65.32–5
У67

Оргкомитет: **Тараканов Олег Вячеславович** – декан факультета «Управление территориями», доктор технических наук, профессор;
Хаметов Тагир Ишмуратович – заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия», доктор экономических наук, профессор;
Догадина Тамара Ивановна – директор Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пензенской области;
Акимова Мария Сергеевна – доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право», кандидат экономических наук.

У67 Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями» 20-21 ноября 2013 г., Пенза / [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 216с.
ISBN978-5-9282-0980-3

Сборник посвящен 10-летию факультета «Управление территориями» Пензенского ГУАС. В сборник включены статьи, отображающие основное содержание докладов, представленных на конференции. Доклады посвящены актуальным проблемам эффективного управления земельными и имущественными ресурсами, ведения государственного кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости.

Публикуемые материалы предназначены для работников, занятых в сфере науки и формирования объектов недвижимости, а также для аспирантов и студентов вузов.

ISBN978-5-9282-0980-3

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2013

ПРЕДИСЛОВИЕ

В России совершенствование системы управления земельно-имущественными отношениями является одной из ключевых проблем государства. На современном этапе развития страны эта задача не нашла окончательного решения. Земельно-имущественные отношения являются основным звеном в системе социально-экономического развития государства и затрагивают интересы страны в целом, отдельных регионов, муниципальных образований и граждан. Современные подходы к проблеме формирования кадастра объектов недвижимости требуют новых и эффективных политических, правовых и технических решений, позволяющих создать стройную систему учета, регистрации и мониторинга земельных ресурсов и объектов недвижимости.

Прошедшие в течение последних пятнадцати лет земельно-имущественные преобразования практически не затронули вопросы рационального и эффективного использования земель и иной недвижимости. В этой связи региональная политика по управлению развитием земельно-имущественного комплекса должна формироваться, обеспечивая решение следующих основных задач:

- обеспечение финансовой, организационной и методической поддержки для создания в России эффективно функционирующей системы управления земельно-имущественным комплексом различных территориальных уровней;

- скоординированность принятия на региональном и местном уровнях мер по созданию условий для развития отраслей хозяйственного комплекса с учетом конкурентных преимуществ регионов и муниципальных образований;

- развитие инфраструктурной обеспеченности территорий и создание условий для повышения конкурентоспособности отраслей народного хозяйства в регионе, а также решения вопросов социального развития;

- совершенствование и осуществление контроля за соблюдением градостроительного и земельного законодательства.

В условиях развития земельной реформы должны быть сформированы стратегические направления совершенствования земельно-имущественных отношений, позволяющие в ближайшее время создать единую систему государственного кадастра недвижимости с целью эффективного развития территорий.

Осуществление инвестиций, развитие строительного комплекса в России невозможно без предоставления земельных участков для

строительства и реконструкции объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, предприятий промышленности, энергетики перерабатывающих отраслей, связи и иных коммуникаций, а так же объектов бизнеса и предпринимательства.

На современном этапе развития страны огромное значение имеет проблема разработки стратегической документации территориального планирования Российской Федерации, муниципальных районов, городских округов и поселений. Ключевым вопросом в решении этой задачи является формирование строгой системы кадастрового учета, регистрации и мониторинга и перспективного развития территорий.

Отмечая достигнутые положительные результаты в проблеме формирования государственного кадастра объектов недвижимости, следует отметить, что многие вопросы остаются открытыми.

Конференция посвящена рассмотрению и обсуждению проблем развития земельно-имущественных отношений в России. К опубликованию были допущены практически все материалы статей, представленные на конференцию. Статьи опубликованы в авторской редакции с незначительными редакционными исправлениями.

Благодарим всех, кто принял участие в работе научно-практической конференции.

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ

*Анисимова Е.С., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Градостроительная оценка территории – комплексная, многофакторная оценка, результатом которой становятся зонирование территории по ее градостроительной ценности [3].

В оценке городских земель учитываются такие группы факторов, как: локализационные, связанные с удорожанием строительства в зависимости от физико-географических и инженерно-геологических характеристик территории; экологические, связанные с ущербами в зависимости от загрязненности окружающей среды; стоимость отчуждения из-под существующего использования; коммуникационные, связанные с затратами времени людей на передвижения в городе и затратами на пассажиро- и грузоперевозки; инфраструктурные, связанные с проблемно-ориентированным учетом предшествующих вложений в локальную (внутриквартальную) и общегородскую транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры; престиж и репутация районов города с позиций различных функций. Но все же, доминирующую роль играют факторы местоположения в городе и обустройство территории.

Методы оценки городских земель классифицируют по следующим основаниям: нераздельная и раздельная оценка; массовая и индивидуальная оценка; оценка по существующему положению или оценка с учетом перспективы.

Оценка стоимости городских земель необходима как для градостроительного кадастра, так и для государственного кадастра недвижимости. И хотя оценки для этих целей обладают определенными особенностями, речь идет об оценке одного и того же явления и факторов, ее определяющих, а это означает принципиальную возможность использования единого методического и модельного инструментария.

Градостроительная оценка территории ведется по совокупности рассмотренных выше факторов. Комплексная оценка градостроительных территорий – оценка всех видов затрат и потерь, связанных с освоением территорий под городскую застройку. В комплексную оценку входят: стоимость земли; подготовка территории - планировка, осушение, обводнение и т.п.; создание коммуникаций и устройств, обеспечивающих город водой, теплом, электроэнергией, внегородским транспортом, всеми видами связи и информации и др.;

создание общегородского хозяйства — строительство и эксплуатация зданий и сооружений, устройство сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, всех видов связи и информации, организация и эксплуатация внутригородского транспорта, торгового и культурно-бытового обслуживания, возведение административных зданий и т.д.

Градостроительная оценка осуществляется в двух вариантах. Первый вариант — оценка выгод и потерь (затрат) при освоении новых участков под застройку и перепланировке старых территорий. Второй вариант — оценка существующего использования земли. Для существующего использования земли определение ценности сводится к оценке капитальных вложений в обустройство городской инфраструктуры. При таком подходе оцениваются предшествующие вложения в элементы инженерной инфраструктуры, находящиеся в границах оцениваемой территории: чем выше стоимость этих элементов, тем выше ценность земли. В этом случае ценность земли далеко не всегда переходит в рыночную цену, воспринимаемую рынком.

Экономическая оценка состоит из балансовой стоимости существующих систем инженерного благоустройства; транспортной и социальной инфраструктуры; затрат на развитие данных инфраструктур районного и городского назначения, включая городские затраты на природоохранные мероприятия; затрат по компенсации убыли не амортизированных к выносу необходимых основных фондов.

Функциональная оценка территории выражается через стоимость существующих объектов социальной инфраструктуры. Получается, что функциональное понятие приравнено к социальному.

Комфортная оценка зависит от показателей микроклимата территории, степени озеленения, престижности и некоторых других.

Таким образом, к основным принципам градостроительной оценки территории можно отнести следующие правила.

Стоимость земель определяется совокупностью ситуационных факторов и видом разрешенного использования.

На оценку больше всего влияют факторы внутригородского местоположения — факторы определяют величину удорожания строительства; а также факторы общегородской функционально-планировочной ситуации.

Для оценки необходимо принимать во внимание и учитывать не только локальные факторы и факторы ближайшего окружения, но и всю городскую функционально-планировочную ситуацию в полном объеме и во всей ее сложности.

Градостроительный анализ проводится на территориях в следующих целях:

- для определения неизменяемых параметров городской среды необходимо провести исследования тенденций, причин и этапов изменения планировочной и функциональной структур города;

- для принятия решений об экономической целесообразности изменения характера застройки и благоустройства в зонах города, имеющих высокую социальную значимость (общегородских центрах коммуникационной активности), и зонах охраны памятников необходимо оценить уровень трансформации качества среды в связи со строительством;

- для определения резервов градостроительного освоения территории необходимо оценить степень развития и амортизации инженерного и транспортного каркасов территории, а также объёмы доступных водных и энергетических ресурсов;

- для создания благоприятной городской среды необходимо оценить состояние экологического каркаса территории, размещение зон, на которых действуют природоохранные ограничения их хозяйственного использования;

- для оценки инвестиционно-градостроительного потенциала различных зон исторической части города проводится исследование территории по факторам: коммуникационной активности на текущий момент и перспективу; маркетинговых показателей востребованности функций конкретных участков города.

Градостроительный анализ территории позволяет выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной реорганизации и развития территории.

Литература:

1. Комплексная градостроительная оценка территории города: <http://rudocs.exdat.com/docs/index-423696.html>
2. Методические основы комплексной оценки и функционального зонирования городской территории: [.http://landuse.serif.ru](http://landuse.serif.ru).
3. Словарь финансовых и юридических терминов: http://www.consultant.ru/gradostroitel'naya_ocenka_territorii/
4. Теоретические основы градостроительной оценки территории: <http://xreferat.ru/113/2814-1-teoreticheskie-osnovy-gradostroitel->

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ КАМЕНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

*Быкова Ю.С., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Территория Каменского района расположена на водоразделе рек Волги и Дона. Главными реками района являются Атмис, Кевда, Варезка (Волжский бассейн), Арчада, Б. и М.Чембар (Донской бассейн). В районе протекает 26 рек и речушек. Главными природно-ландшафтными осями района являются: река Атмис, река Большой Чембар и река Арчада.

Одним из приоритетов развития Каменского района является обеспечение населения качественной питьевой водой, отвечающей требованиям ГОСТ 2874-82. Сегодня население района обеспечено водопроводными сетями на 89%, а системой канализации на 39%. Для улучшения сложившейся ситуации в районе реализуются мероприятия по развитию сети обеспечения водой населения (табл. 1).

Таблица 1

Планы по обеспечению населения
Каменского района питьевой водой

№ п/п	Мероприятия
	Анучинский сельсовет
1	Строительство водопровода в с.Анучино ул.Александровка протяженностью 2км
2	Реконструкция водопровода в д.Варваровка протяженностью 804м
3	Строительство артезианской скважины севернее с.Гавриловка
4	Строительство водопровода в с.Гавриловка протяженностью 1,9 км
	Головинщинский сельсовет
1	Строительство в п.Тулытьба артезианской скважины, водопровода протяженностью 1,8км
2	Строительство каптажа северо-восточнее с.Низовка, водопровода протяженностью 7,3км
	Каменский сельсовет
1	Строительство артезианской скважины в северной части с.Залесное
2	Строительство водопровода в с.Большие Верхи ул.Юбилейная протяженностью 1,1км

	Кевдо-Мельситовский сельсовет
1	Строительство артезианской скважины южнее с.Безруково
2	Строительство водопровода с.Безруково: ул.Центральная, ул. Заовражная, ул.Новая общая протяженность 2,9км
	Кикинский сельсовет
1	Строительство артезианской скважины в южной части с.Кикино
2	Строительство водопроводных сетей в с.Кикино ул.Отчаянка, ул. Чигану, ул.Губян-авыл общая протяженность 3,0км
	Кобылкинский сельсовет
1	Строительство артезианских скважин северо-восточнее, южнее и южной части с.Кобылкино
2	Строительство артезианской скважины западнее с.Покровская Варежка
3	Строительство водопровода с.Кобылкино ул.Заречна, ул.Молодежная, ул.Совхозная, ул.Школьная, ул.Зеленая, ул.Центральная, ул.Лесная, ул.Нагорная, ул.Московская общая протяженность 6,1км
4	Строительство водопровода с.Покровская Варежка ул.Николаевка, ул.Болдыревка, ул.Бужиновка, ул.Горновка общая протяженность 4,7.км
	Первомайский сельсовет
1	Строительство каптажа в южной части с.Максимовка
2	Строительство водопровода в с.Максимовка ул.Максимовская протяженностью 3,8км
	Покрово-Арчадинский сельсовет
1	Строительство артезианской скважины севернее с. Пустынь
	Федоровский сельсовет
1	Строительство артезианской скважины в с.Федоровка

Для местного населения имеют большую значимость водные источники, представленные далее.

1. *Святой источник, Владыкино.* Источник находится к северу от Владыкина, на правом берегу Малого Атмиса, близ пасеки и старой дороги на Каменку. Тропинка к нему еле видна.

2. *Никольский источник, Федоровка.* Родник расположен на горе, западнее церкви. Над ним сооружена четырехскатная крыша с крестом, обнесенная низкой деревянной оградкой, рядом – железобетонное кольцо.

3. *Холеневский источник, Холеневка.* Самым известным родником в Каменском районе является Холеневский – в нежилой деревне Холенёвке между Кевдо-Мельситовым и Новой Есинеевкой. По трубам вода была подведена в низ оврага, где устроена небольшая забетонированная купальня, а с юга территория обнесена деревянной изгородью. Воду качают на карду, выше часовни стоит табличка «Живи, родник!», рядом сохранился полуметровый квадратный фундамент из кирпича, как и фундамент часовни, – возможно, здесь стоял какой-либо знак, крест, чтобы издали было видно расположение источника.

На современном этапе ведущей организацией промышленности Каменского района является ООО «Кувака и К», которая ведет активную инвестиционную политику, производит капиталовложения в модернизацию производства, в том числе и во внедрение энергосберегающих технологий. В 2010 году предприятие преступило к строительству еще одного цеха по производству напитков в оригинальной пластиковой упаковке.

История использования этого водного объекта началась еще в позапрошлом веке. Промышленный розлив начался в 1913 году, когда Владимир Николаевич Воейков с помощью горного инженера Дрейера сооружает каптаж, состоящий из двух подземных штолен, приемной и водоспускной камер и 21 грифона, соединяющихся с разливной камерой двумя водопроводными магистралями. Гениальность каптажа заключается в том, что 7 источников соединены в одну систему и водосброс самотеком поступает на завод для разлива этой чудесной, экологически чистой, столовой воды. Признание пришло в 1914, когда «Кувака» была удостоена золотой медали на международной выставке. Вода имела стабильный успех даже в Париже.

В настоящее время в селе создано современное предприятие, осуществляющее не только розлив добываемой воды, но и производство большой номенклатуры безалкогольных напитков на ее основе. С 2005 года вода «Кувака» входит в реестр «Экологически чистая и безопасная продукция» и подтверждает это высокое звание каждые 2 года. А в 2012 году вода «Кувака» получила признание на международной продовольственной выставке «World Food-2012» - диплом и золотую медаль «Продукт года».

При заводе имеется «Музей живой воды», строительство которого завершено в 2010 году. Гремучий родник, место где можно наблюдать движение живой (целебной) воды «Кувака». Вода в источнике исстари считалась целебной. Вода поступает в цеха самотеком из 17 родников, она не проходит через систему насосов, которые искажают своим

мощным электромагнитным излучением энергетические свойства воды. Для посетителей проводятся экскурсии по предприятию, на память о которых у туристов остаются буклеты и сувениры. Планируется ввести «Куваку» в Золотое кольцо России. Посещение музея ООО Кувака и «К» проходит круглый год. Побывав в этом уникальном музее, можно посетить 4 зала:

1. *Центральный зал:* этапы развития завода «Кувака». Исторические вехи развития завода с 1913 года по наши дни.

2. *Художественная галерея «Куваки».* Здесь можно увидеть фотографии известных посетителей и гостей источника «Кувака»: политики, кинозвезды, дипломаты, общественные деятели, иностранные гости.

3. *Старинное производство в миниатюре:* картина воссоздана на документальной основе.

4. *Дегустационный зал,* где каждый посетитель имеет возможность попробовать любую продукцию на основе воды «Кувака», в том числе и натуральные напитки Премиум класса.

Медицинские и экологические заключения на протяжении 100 лет существования завода делались ежегодно. «Кувака» была признана безукоризненно чистой, прозрачной столовой водой. Согласно Экспертному заключению Российского научного центра восстановительной медицины и курортологии (РНЦ ВМиК) от 28.10.2003 по составу и качеству подземных вод источника «Гремучий» в с. Кувака «токсичные и нормируемые микроэлементы, в том числе, тяжелые металлы (свинец, кадмий, хром, мышьяк и др.), соединения группы азота (нитриты, нитраты, аммоний), а также стронций, селен, фториды, радионуклиды (природные и техногенные) – не обнаружены или их концентрации меньше предельно допустимых (ПДК) для пресных подземных вод. Органолептические, физико-химические, токсикологические, микробиологические и радиологические показатели соответствуют нормативным требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 и СанПиН 2.3.2.1078-01». Согласно данного анализа, основными минеральными составляющими «Куваки» являются: натрий, калий, кальций, магний. Основываясь на таких данных, трудно переоценить целебное действие минерального состава воды «Кувака» на работу всего организма.

Повышение экономической эффективности и социального благосостояния вследствие освоения водных ресурсов зависит от снабжения и качества пресной воды. Это мы увидели на примере распространения воды «Кувака».

Литература:

1. Администрация Каменского района: <http://www.rkamen.pnzreg.ru/>
2. Кувака - Информационный социальный портал `Каменка`: <http://kamenka-city.ru/kamenskii-raion/kuvaka.html>
3. Музей живой воды ООО Кувака и «К»: <http://welcome2penza.ru/attractions/82/2#start>
4. СВЯТЫЕ ИСТОЧНИКИ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ: <http://inpenza.ru/orthodoxy/si/page-1.php>
5. Федеральное агентство водных ресурсов: <http://voda.mnr.gov.ru/part/?pid=919>

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ МОНИТОРИНГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Васина Т.И., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Государственный мониторинг земель, согласно ст. 67 Земельного кодекса РФ, является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений за состоянием земель.

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение государственного земельного надзора, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Согласно Положению об осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2002 № 846 мониторинг включает в себя:

а) сбор информации о состоянии земель в стране, ее обработку и хранение;

б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;

в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

Сегодня за осуществление государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) отвечает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (в соответствии с пунктом 5.1.13 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»). За мониторинг земель сельскохозяйственного назначения отвечает Министерство сельского хозяйства Российской Федерации (Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «Об охране окружающей среды»).

В Пензенской области для осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения создана сеть из 15 стационарных ключевых участков. Участки расположены в 14 административных районах на территории 15 сельскохозяйственных предприятий. Наблюдения осуществляются ФГБУ «Государственный центр агрохимической службы «Пензенский». Центром ежегодно проводятся агрохимические, эколого-токсикологические исследования почв сельскохозяйственных угодий области.

По состоянию на 1 января 2013 года проведено обследование на площади 224 тыс га на содержание валовых форм тяжелых металлов, радионуклидов, остатков пестицидов. Результаты исследований показывают, что содержание валовых форм тяжелых металлов в почвах: свинца, ртути, цинка, кадмия (1 класс опасности), меди (2 класс опасности) не превышает предельно-допустимых концентраций (ПДК). Превышение (в пределах 1,06-1,75 ПДК) содержания валовых форм марганца (3 класс опасности) не обнаружено. После Чернобыльской катастрофы выявлено 437 тыс. га сельскохозяйственных угодий области с плотностью загрязнения от 1 до 2 Ки/км² цезием - 137. С 1994 года проводится ежегодный мониторинг на радиологические показатели. В 2012 году радиологический мониторинг проведен на площади 234 тыс га. Гамма-фон на территории всех обследованных районов (Пензенский, Белинский, Тамалинский) составлял 8-18 мкР/час, а плотность поверхностного загрязнения не превышает 1 Ки/км².

Таким образом, эколого-токсикологическое состояние сельскохозяйственных угодий Пензенской области не представляет опасности для ведения сельского хозяйства и позволяет получать экологически чистую продукцию.

Комплексные показатели качества земель могут использоваться при установлении рыночной цены земли, арендной платы, объемов кредитования под залог земли и других операциях с землей как с недвижимостью. Так, специалистами ФГУП «Госземкадастръемка» – ВИСХАГИ на территории Пензенской области разработана шкала классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве в разрезе земельно-оценочных районов и типов почв и даны рекомендации по использованию земельного фонда:

- пригодные для использования под любые сельскохозяйственные угодья;
- малопригодные под пашню, многолетние насаждения, но пригодные под естественные кормовые угодья;
- непригодные или малопригодные под сельскохозяйственные угодья в естественном состоянии;
- уникальные (малопригодные под пашню, но по своим уникальным свойствам пригодные для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников).

На территории Пензенской области имеет место развитие как водной, так и ветровой эрозии, которая проявляется, в основном, в восточных и юго-восточных районах. Наибольший ущерб земледелию причиняет водная эрозия.

Организационно-хозяйственные мероприятия подразумевают использование земель, исходя из пригодности для конкретных хозяйственных целей. Они должны обеспечить рациональную структуру посевных площадей и севооборотов, и размещение в ландшафтной соподчиненности границ сельскохозяйственных полей и лесополос, что обеспечит наиболее полную оптимизацию использования земель, увеличение производства сельскохозяйственной продукции с 1 га площади, частичное и полное прекращение эрозионных процессов, повышение плодородия почв.

Противоэрозионные агротехнические мероприятия считаются наиболее доступным средством борьбы с эрозией, не требующим больших затрат и средств. Распространенными агротехническими приемами являются глубокая пахота, валкование зяби, лункование, щелевание и другие, где обработка почв и посев культур осуществляются поперек склона, а на сплошных склонах – контурная вспашка в направлении горизонталей. Данные мероприятия способствуют повышению поглотительной способности почв, определяя ее устойчивость к размыву и выдуванию.

Лесомелиоративные приемы являются частью противоэрозионных мероприятий. Лесные насаждения активно препятствуют развитию и действиям проявления эрозии. Лесные насаждения задерживают осадки, предохраняют почву от разрушения каплями дождя и уменьшают поверхностный сток. Кроме того, лесные насаждения, снижая скорость ветра в приземном слое воздуха, предохраняют почву от разрушения ветром, выдувания и иссушения, способствуют равномерному отложению снега.

Противоэрозионные гидротехнические мероприятия выполняются с целью полного или частичного задержания поверхностного стока, предотвращения концентрации водных потоков, вызывающих линейную эрозию почв. Гидротехнические сооружения, в зависимости от назначения, классифицируются на водоудерживающие (валы, террасы, лиманы, пруды), водонаправляющие (валы распределителя стока, нагорные канавы и водосборные запруды).

Материалы, полученные в ходе государственного мониторинга сельскохозяйственных земель хранятся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, Управления Росреестра по Пензенской области. Заинтересованные лица могут получить их для подробного ознакомления.

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «Об охране окружающей среды».
3. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2017 годы (утв. распоряжением Правительства РФ от 3 марта 2012 г. N 297-р).
4. Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2002 г. №846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель».
5. Отчет Росреестра о состоянии и использовании земель Пензенской области, 2013 г.
6. Отчет Министерства сельского хозяйства РФ о состоянии и использовании сельскохозяйственных земель РФ, 2012 г.

ЗНАЧЕНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВЫ ДЛЯ РАСТЕНИЙ И СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Ватолин Д.И., Раду В.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия, Молдавия

С давних времен человек при использовании земли оценивал ее прежде всего с точки зрения способности производить урожай растений. Поэтому понятие плодородия почвы было известно еще до становления почвоведения как науки.

Почвоведение как научная дисциплина оформилась в нашей стране в конце 19 столетия благодаря трудам выдающихся русских ученых В.В. Докучаева, П.А. Костычева, Н.М. Сибирцева.

Первое научное определение почвы дал В.В. Докучаев: «Почвой следует называть «дневные» или наружные горизонты горных пород естественно измененные совместным воздействием воды, воздуха и различного рода организмов, живых и мертвых». Он установил, что все почвы на земной поверхности образуются путем «чрезвычайно сложного взаимодействия местного климата, растительности и животных организмов, состава и строения материнских горных пород, рельефа местности и, наконец, возраста страны».

Развитие учения о плодородии почв связано с именем В.Р. Вильямса, который детально исследовал формирование и развитие плодородия почвы в ходе природного почвообразования, рассмотрел условия проявления плодородия в зависимости от ряда свойств почвы, а также сформулировал основные положения об общих принципах повышения плодородия почв при их использовании в сельскохозяйственном производстве.

Таким образом, Вильямс заключил, что плодородие почвы — это способность почвы удовлетворять потребности растений в элементах питания, воде, обеспечивать их корневые системы достаточным количеством воздуха, тепла и благоприятной физико-химической средой для нормальной деятельности.

Различают следующие виды плодородия: естественное (природное), искусственное, потенциальное, эффективное и экономическое.

Естественное (природное) плодородие — это плодородие, которым обладает почва (ландшафт) в естественном состоянии. Оно характеризуется продуктивностью естественных фитоценозов.

Искусственное плодородие — плодородие, которым обладает почва (агрландшафт) в результате хозяйственной деятельности человека. По

многим показателям оно наследует естественное. В чистом виде – характерно для тепличных грунтов, рекультивированных (насыпных) почв.

Потенциальное плодородие – способность почв (ландшафтов и агроландшафтов) обеспечивать определенный урожай или продуктивность естественных ценозов. Эта способность не всегда реализуется, что может быть связано с погодными условиями, хозяйственной деятельностью. Характеризуется потенциальное плодородие составом, свойствами и режимами почв. Например, высоким потенциальным плодородием обладают черноземные почвы, низким – подзолистые, однако в засушливые годы урожайность культур на черноземах может быть ниже, чем на подзолистых почвах.

Эффективное плодородие – часть потенциального, реализуемая в урожае сельскохозяйственных культур при определенных климатических (погодных) и агротехнических условиях. Эффективное плодородие измеряется урожаем и зависит как от свойств почв, ландшафта, так и от хозяйственной деятельности человека, вида и сорта выращиваемых культур.

Экономическое плодородие – это эффективное плодородие, измеряемое в экономических показателях, учитывающих стоимость урожая и затраты на его получение.

Развитие почв и почвенного покрова, как и формирование их плодородия, тесно связано с конкретным сочетанием природных факторов почвообразования многообразным влиянием человеческого общества, с развитием его производственных сил, экономических и социальных условий.

Так же, немалую роль в почвообразовании принадлежит живым организмам, прежде всего зеленым растениям и микроорганизмам. Благодаря их воздействию осуществляется важнейшие процессы превращения горной породы в почву и формирование ее плодородия: концентрация элементов зольного и азотного питания растений, синтез и разрушение органического вещества, взаимодействие продуктов жизнедеятельности растений и микроорганизмов с минеральными соединениями породы.

Для количественной оценки плодородия почв используют показатели, которые находятся в корреляционной связи с урожаем. Эти показатели объединены в три группы: агрофизические, биологические и агрохимические.

Агрофизические показатели плодородия почв представлены гранулометрическим и минералогическим составом, структурой, плотностью, порозностью, воздухоемкостью и мощностью пахотного слоя.

К биологическим показателям относятся содержание, запасы и состав органического вещества почвы, активность почвенной биоты, фитосанитарное состояние почвы.

Группу агрохимических показателей плодородия составляют содержание питательных веществ, реакция почвенной среды и поглотительные свойства почвы.

Как основное средство производства в сельском хозяйстве почва характеризуется следующим важными особенностями: незаменимостью, ограниченностью, непремещаемостью и плодородием. Эти особенности подчеркивают необходимость исключительно бережного отношения к почвенным ресурсам и постоянной заботой о повышении плодородия почв.

Таким образом, почва выступает как основное средство производства в сельском хозяйстве. Используя почву как средство производства, человек существенно изменяет почвообразование, влияя как непосредственно на свойство почвы, ее режимы и плодородие, так и на природные факторы, определяющие почвообразование.

Из всего выше сказанного следует, что почвоведение изучает почву как особое природное тело, как средство производства, как предмет приложения и аккумуляции человеческого труда, а также в известной степени как продукт этого труда.

Таким образом, можем сделать вывод, что плодородие почвы — это способность почвы удовлетворять потребности растений в элементах питания, воде, обеспечивать их корневые системы достаточным количеством воздуха, тепла и благоприятной физико-химической средой для нормальной деятельности. Отсюда следует, что плодородие почвы — важнейшее свойство почвы, без которого невозможно было бы нормальное развитие растений, а как следствие — невозможность продуктивной сельскохозяйственной деятельности.

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРА В РОССИИ

Ватолин Д.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

История развития земельного кадастра в России, как и в любой другой стране, определяется, прежде всего, уровнем экономического развития и характером отношений собственности. Начинается эта история с образованием государства и развитием налогообложения.

Ведь чтобы собирать дань с подданных и покоренных народов, необходимо знать количество принадлежащих им земель и качество ресурсов, которые земля может дать.

Первые описания земель в России появились в IX в. Они касались главным образом монастырских и церковных земель. А самые древние из дошедших до нас сведений о взимании сборов и податей русскими князьями относятся ко времени Олега (X в.) и Ольги.

Старейшими документами, которые дошли до наших дней, являются описания земель периода татарского ига. Примером служит первая татарская перепись киевских земель, проведенная в XIII веке.

Наряду с татарскими переписями в период монгольских завоеваний описания земель вели русские князья. Чтобы определить размеры дохода и взимания татарской дани, во владениях каждого князя составлялись специальные писцовые книги.

Наиболее яркое и полное описание земельных владений в России относится к периоду ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного государства. Так, например, при царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы. Создавались первые писцовые книги, которые имели как юридический, так и правовой характер. Кроме писцовых книг, в которые заносились все земли, составлялись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги.

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I. Он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность полевых измерений, которая впервые стала основываться на геометрии и применении геодезических инструментов.

Уже в XVIII веке в России при Генеральном межевании начинает применяться так называемый геометрический метод межевания, при котором довольно точно определялись как общая площадь владений, так и площадь всех угодий. Начато генеральное межевание с обнародования Манифеста о генеральном размежевании земель всей Империи от 19 сентября 1765 г. К Манифесту прилагались Генеральные правила, данные межевой комиссии для сочинения.

Отмена крепостного права послужила толчком для проведения первых земельно-оценочных работ в России. В 1861 г. с провозглашением Манифеста об отмене крепостного права, утвержденного Александром II и переходом платежей с «крестьянских душ» на землю возникла необходимость в земельно-оценочных работах и определении доходности земель. Тогда как до этого земельный кадастр подразумевал только ведение кадастрового учета земель и межевание. Так возник земский земельный кадастр, работы по которому проводились до 1917 года.

Реформа сохранила в руках крестьян значительную часть земельной площади, находящейся в их распоряжении до воли. Но досталась им земля далеко не даром. Не одному поколению пришлось нести за нее тяжелые платежи по цене, заведомо завышенной против действительной стоимости. Платежи эти сопровождались особой выкупной операцией в форме земельного кредита.

Закон 1910 года еще более жестко проводил линию на ликвидацию общины и переход к частному крестьянскому землевладению. В частности, он предусматривал обязательность перехода к личной собственности на землю в общинах, где за предшествующие 24 года не было общих земельных переделов.

Необходимые сведения о земле содержались в «Поземельной книге» и «Межевой книге». В «Межевой книге» описывали границы землевладений и отражали происходящие изменения в размещении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения. В «Поземельной книге» фиксировали обладателей прав на землевладения и отражали сведения о совершаемых с землей сделках.

После Октябрьской революции 1917 г. в России была осуществлена массовая коллективизация земель. Декретом «О земле» 1917 года провозглашалась абсолютная государственная собственность на землю, которая определялась земельным кодексом РСФСР.

В 1935-1938 гг. колхозам были выданы государственные акты на вечное пользование землей. Кадастровым документом, где отражались сведения о землях колхозов, стала Земельная шнуровая книга, а в административных районах - Государственная земельная книга регистрации земель.

Официально понятие «земельный кадастр» появилось в 1969 году. «Основы земельного законодательства СССР и союзных республик» (1969 г.) содержали специальный раздел, определяющий цели, назначение и составные части государственного земельного кадастра. В 1989-1990 гг. Верховным Советом СССР были приняты законы об

аренде, о собственности и земле. Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 года узаконил частную собственность на землю и определил механизм передачи в собственность земельных участков.

В 1991-2001 годы система земельного кадастра начинает автоматизироваться. Разрабатывается специальная федеральная целевая программа «Создание автоматизированная системы ведения государственного земельного кадастра (1996-2002 годы)». Быстрыми темпами развивается государственная кадастровая оценка земель. Принимается федеральный закон «О государственном земельном кадастре» и Земельный Кодекс Российской Федерации, определившие составные части государственного земельного кадастра и порядок его ведения.

В содержание земельного кадастра, в соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г., включено получение достоверных сведений о земельных участках и территориальных зонах как основных единиц кадастрового учета. Все прочие действия (ведения основного и текущего учета земель, составление баланса земель, бонитировка почв и экономическая оценка земель, государственное управление земельными ресурсами и др.) включены в земельную информационную систему.

Объектом земельного кадастра является земельный фонд Российской Федерации, независимо от его ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования. Земля имеет важное значение как предел суверенитета государства, как основа жизнедеятельности народов, как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства, как составная часть единой глобальной экологической системы и как элемент рыночных товарно-денежных отношений.

Современный Государственный кадастр призван обеспечить государство и граждан следующей актуальной юридически значимой для развития государства и общества информацией: гарантия прав собственности и их надежная защита; поддержка системы налогообложения земли и иной недвижимой собственности; гарантия ипотечных кредитов; развитие и контроль земельного оборота; проведение государственного контроля за охраной и использованием земель; рассмотрение земельных споров; проведение земельной реформы, включая приватизацию земли; развитие территорий, планирование и эффективное использование земельных ресурсов; рациональное использование окружающей среды.

С 1 марта 2008 года вступил в силу закон «О государственном кадастре недвижимости». Теперь, для унификации учета, при регистрации прав собираются воедино земельный участок и здания или сооружения, которые на нем находятся.

Согласно действующего законодательства с 1 января 2011 года кадастровую деятельность будет осуществлять кадастровый инженер – лицо, имеющее соответствующий квалификационный аттестат. Кадастровый инженер будет обязан выбрать форму организации своей деятельности (ПБОЮЛ или работник юридического лица).

В результате проведения кадастровых работ инженер будет обязан передать заказчику межевой план (если проводится кадастровый учет земельного участка), технический план (если проводится постановка на кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства), акт обследования (если проводится снятие с кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства).

Таким образом, исходя из сути развития кадастровой деятельности, проведение земельных реформ подчеркнуло необходимость государственного земельного кадастра как системы информации, обеспечивающей осуществление государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в Российской Федерации.

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

*Елистратова А.П., Белякова Е.А.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

С момента вступления в силу нового ЖК РФ на собственников помещений в многоквартирном доме возложена обязанность по выбору способа управления многоквартирным домом. При этом многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией (УК). В соответствии со ст. 161 ЖК РФ именно собственники обязаны выбрать в качестве способа управления один из вариантов (рис. 1).

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. В данном случае собственники помещений сами заключают договоры на коммунальные и жилищные услуги с поставщиками этих услуг, а также самостоятельно оплачивают эти услуги в соответствии с заключенными договорами.

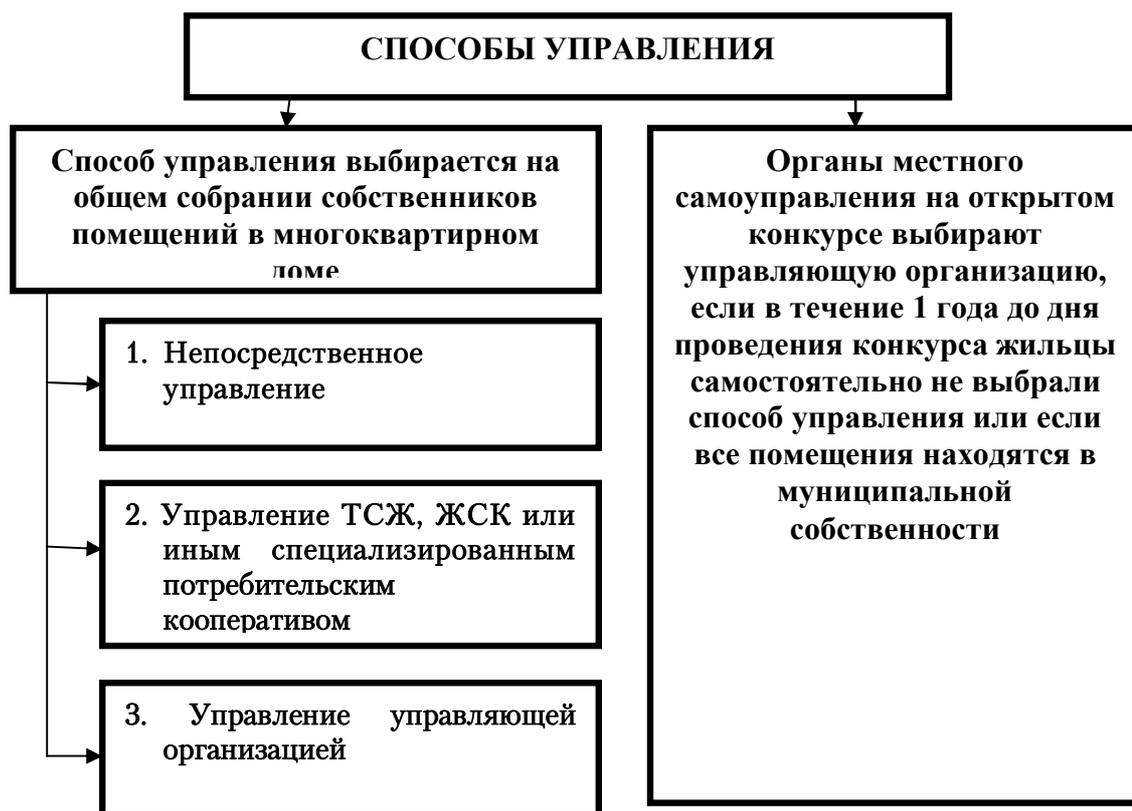


Рис. 1. Способы управления многоквартирными домами

2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. При этом должно быть зарегистрировано соответствующее юридическое лицо, выступающее от имени всех собственников жилья, а правоотношения с поставщиками необходимых услуг строятся на основе договоров между вновь созданным юридическим лицом и поставщиками услуг. При этом оплата за оказанные и поставленные услуги будет производиться собственниками помещений в адрес действующего юридического лица (ТСЖ или кооператива).

3. Управление управляющей организацией. В том случае, если собственниками помещений будет избран именно этот способ управления, нужно обратить их внимание на ряд специфических факторов.

Управляющая компания, как и любая другая коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным с целью получения прибыли. И данное положение не должно вызывать у непосвященных отрицательных эмоций по следующим причинам.

Деятельность управляющей компании представляет собой вариант предпринимательской деятельности. В свою очередь предпринимательская деятельность – это самостоятельная,

осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами.

Важным является тот факт, что в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 в качестве управляющей компании могут выступать как юридические лица, так и индивидуальный предприниматель.

УК организует предоставление жилищно-коммунальных услуг и контролирует техническое и санитарное состояние дома, обеспечивает условия проживания в доме, отвечающие нормативам, организует работы по проведению текущего и капитального ремонта.

Для создания и поддержания рабочих отношений между УК и собственниками помещений в доме необходимо иметь механизмы контроля заказчиком (собственниками) деятельности исполнителя (УК).

Согласно действующему законодательству, УК обязана:

- ✓ предоставлять уполномоченному представителю собственников жилья доступ к информации, связанной с деятельностью по управлению общим имуществом многоквартирного дома, проекты планов, плановые задания, отчеты и иную документацию по вопросам, затрагивающим материальные интересы собственников при получении услуг;
- ✓ предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома координаты подрядных организаций и перечень выполняемых ими работ с расценками на их осуществление;
- ✓ рассматривать поступившие от собственников помещений жалобы и предложения и принимать необходимые меры в установленные сроки;
- ✓ ежегодно проводить отчетное собрание с жителями о выполнении договора управления.

Кроме того УК обязана предоставлять в установленном порядке льготы и субсидии жильцам многоквартирного дома, использовать полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги только по целевому назначению, выполнять условия договоров с подрядными организациями, своевременно производить оплату, оказанных ими услуг и выполненных работ.

УК несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, собственникам его жилых помещений и третьим лицам, пострадавшим в результате неправильной эксплуатации объекта жилищного фонда, а также в результате действий или бездействия управляющей компании, в размере причиненного ущерба.

Кроме того, УК необходимо учитывать, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании решения собрания. В том случае, если оказываемые услуги и выполняемые работы не соответствуют требованиям собственников помещений, они могут воспользоваться предоставляемым им правом и изменить способ управления. Но при этом нужно учесть, что расторжение договора управления должно производиться в соответствии с нормами гражданского законодательства. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Взаимоотношения УК с собственниками помещений в многоквартирном доме строятся на основании договора управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

Взаимоотношения УК и собственников помещений в доме, порядок заключения договора управления, иные связанные с этим вопросы характеризуют деятельность управляющей компании только с одной стороны. С другой находятся взаимоотношения этой организации непосредственно с поставщиками тех услуг и работ, которые будут выполняться на объекте. Договоры с организациями теплоснабжения, водоснабжения и иными, необходимыми для обеспечения жизнедеятельности многоквартирного дома, заключаются УК на основании тех полномочий, которые содержатся в договоре управления.

Управляющая компания наряду с товариществом или кооперативом имеет ряд преимуществ перед непосредственным управлением. Управляющая компания как юридическое лицо осуществляет свою деятельность в соответствии с договором, строит свои взаимоотношения с поставщиками услуг и работ, не обращаясь к мнению большинства собственников помещений.

Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004), действующая редакция от 01.09.2013 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994), действующая редакция от 14.11.2013 г.
3. Консультант Плюс: Версия Проф. [Электрон. ресурс]: <http://www.consultant.ru/>.

ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ГОРОДА ПЕНЗЫ

*Елистратова А.П., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) города – это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая условия жизнедеятельности горожан и предприятий разных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами (вода, газ и т.д.). В состав ЖКХ входит совокупность жилищного и коммунального секторов городского хозяйства, а также объекты инвестиционно-строительного комплекса.

Наиболее распространенной формой организации управления ЖКХ в России является трехуровневая система: 1) собственник жилья; 2) служба заказчика, призванная обеспечить содержание и эксплуатацию жилого фонда, выбор подрядчика для выполнения услуг и заключение с ним договоров, контроль за качеством предоставляемых услуг; 3) подрядчики, непосредственно производящие жилищно-коммунальные услуги.

Кроме того, распространено деление ЖКХ на три подотрасли:

1. Рыночный сектор – жилищное хозяйство, ремонтно-эксплуатационное производство, банно-прачечное хозяйство, бытовое обслуживание.

2. Отрасли естественных монополий – водопроводно-канализационное хозяйство, газо-, электро-, водо-, теплоснабжение.

3. Преимущественно бюджетный сектор – дорожно-мостовое хозяйство, садово-парковое хозяйство, санитарная очистка, уличное освещение.

Однако сегодня уровень развития ЖКХ в целом по России все еще находится на стадии формирования и начального развития, о чем свидетельствуют данные, представленные далее. Средний уровень обеспеченности населения общей жилой площадью в расчете на одного жителя России составляет около 18 м², что в 1,5-2 раза ниже рационального норматива и в 3-5 раз ниже, чем в странах с развитой рыночной экономикой. Около 10 млн. семей проживает в общежитиях и коммунальных квартирах. Более 120 млн. м² жилья нашей страны нуждается в неотложном капитальном ремонте, 170 млн. м² – в переоборудовании коммунальных квартир и свыше 250 млн. м² – в реконструкции. Подлежащий сносу аварийный жилищный фонд,

имеющий износ свыше 70%, составляет 34 млн. м² (1,3% всего жилищного фонда). В городах и поселках каждая пятая квартира не оборудована централизованным водоснабжением, канализацией, централизованным отоплением. По среднедушевому потреблению услуг предприятий городского хозяйства Россия отстает от США более чем в 6 раз.

Указанные выше проблемы в целом характерны как для всей Пензенской области, так и для города Пензы особенно, где наряду с проблемами содержания жилищного фонда имеет место значительное ухудшение его технического состояния. Так, значительная часть городского жилищного фонда по техническому состоянию и моральному износу нуждается в проведении реконструкции и капитальном ремонте. Кризис жилищной сферы города обусловлен совокупностью причин: слабой технической базой отрасли, недостатком мощностей, отсутствием необходимых финансовых средств на текущее содержание и развитие, отсутствием эффективного механизма регулирования тарифов на услуги предприятий жилищно-коммунальной сферы и контроля за ними.

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни путем поддержания надлежащего санитарно-технического состояния жилищ, коммуникаций и объектов коммунального назначения, преобразования и подачи потребителям электрической и тепловой энергии, питьевой и горячей воды, газа, отведения и очистки стоков, а также благоустройства.

Организация системы управления ЖКХ в городе Пензе приведена в табл. 1.

Из табл. 1 следует, что данная система делится на управляющие и обслуживающие организации.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Управляющая компания, как и любая другая коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным с целью получения прибыли. Деятельность управляющей компании представляет собой вариант предпринимательской деятельности.

Таблица 1

Наиболее крупные предприятия и организации ЖКХ г. Пензы

Функция ЖКХ	Название организации
Управление городского хозяйства	Управление жилищно-коммунального хозяйства города Пензы
	ООО «Генеральная управляющая компания»
Водоканал	ООО «Горводоканал» г.Пенза
	МУП «Водоканал»
Энергосбыт	ОАО «Пензаэнергосбыт»
	Пензенский филиал ОАО «ТГК-6»
	ООО «Газпром межрегионгаз Пенза»
Теплосети	Пензенский филиал ОАО «ТГК-6»
Специализированные предприятия	СМУП «Пензалифт»
	МУП «Зеленое хозяйство города Пензы»
	Муниципальное предприятие «Комбинат благоустройства и лесного хозяйства»

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

В табл. 2 сведены все управляющие и обслуживающие организации ЖКХ города.

Таблица 2

Управляющие и обслуживающие организации ЖКХ г. Пензы

Управляющие организации	Обслуживающие организации
1	2
Железнодорожный район:	ОАО "Авангард" по ОЖФ
УО "Жилье-7-1"	МУП "Жилье-7" по ОЖФ
УО "Жилье-21-1"	МУП "Жилье-9" по ОЖФ
УО "Жилье-22-1"	МУП "Жилье-10" по ОЖФ
УО "Жилье-24-1"	ОАО "Жилье-11" по ОЖФ
УО "Жилье-29-1"	ОАО "Жилье-12" по ОЖФ
Первомайский район:	ОАО "Жилье-15" по ОЖФ
УО «Жилье-16-1»	МУП "Жилье-16" по ОЖФ
УО "Жилье-17-1"	МУП "Жилье-17" по ОЖФ
УО "Жилье-18-1"	МУП "Жилье-18" по ОЖФ
УО "Жилье-19-1"	ОАО "Жилье-19" по ОЖФ

Окончание табл. 2

1	2
УО "Коммунальные сети-1"	ОАО "Жилье-20" по ОЖФ
УО "Жилье-20-1"	МУП "Жилье-21" по ОЖФ
ОАО «Жилье-19»	МУП "Жилье-22" по ОЖФ
Ленинский район:	ОАО "Жилье-23" по ОЖФ
УО "Жилье-23-1"	ОАО "Жилье-24" по ОЖФ
УО "Жилье-26-1"	ОАО "Жилье-26" по ОЖФ
УО "Авангард-1"	МУП "Жилье-29" по ОЖФ
УО "№7-2"	ОАО "Запрудный" по ОЖФ
Октябрьский район:	ОАО "Северный" по ОЖФ
УО "Жилье-9-1"	ЖЭМУП № 7
УО "Жилье-10-1"	МУП "Жилсервис "
УО "Жилье-11-1"	МУП "Коммунальные сети"
УО "Жилье-12-1"	МУП по очистке города
УО "Жилье-15-1"	МУП «ГАРСЖХ»
УО "Запрудный-1"	МУП «Пензалифт»
УО «Жилсервис-1»	СМУП "Мастер"
УО "Северная-1"	

Для успешного реформирования ЖКХ в условиях развития рыночных отношений необходима обоснованная жилищная политика, охватывающая все стадии процессов, протекающих в жилищной сфере, позволяющая осуществлять эффективную реорганизацию этих процессов. При реформировании данной сферы необходим учет следующих особенностей:

- сочетание коммерческих и некоммерческих организаций (отрасль представлена как естественными монополиями, так и организациями, в которых возможна и необходима конкуренция);
- многообразие организационно-правового статуса предпринимательства (с образованием и без образования юридического лица) и форм собственности;
- сочетание крупного (производство энергии, водоканал, трубопроводные сети и т. д.) и малого бизнеса;
- рассредоточение центров оказания услуг соответственно системе расселения;
- особая значимость экологического и санитарно-эпидемиологического контроля;
- необходимость гарантированного обеспечения минимума услуг независимо от платежеспособности населения;
- многообразие потребителей (граждане, их ассоциации, предприятия, бюджетные организации).

Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (в ред. от 23.07.2008 N 160-ФЗ) [Электронный ресурс] - Консультант Плюс (01.11.2013).
2. Решение Пензенской городской Думы от 26 июня 2009 г. N 66-7/5 "Об утверждении Правил благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе".
3. Горшков, С.А., Ермолаев Е.Е. Организация управления жилищно-коммунальным хозяйством города // Транспортное дело России, 2009. - №6. - С.464.
4. Карягин, Б.А. Формирование механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством города, - авт. дисс. к.э.н., 08.00.05, Махачкала – 2010 г.
5. Официальный сайт «Городские управляющие компании» [Электронный ресурс] - <http://www.penza-guk.ru>

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КАДАСТРОВОЙ СФЕРЕ

Емельянов Р.Ю., Улицкая Н. Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Кадастровый инженер сегодня является одним из ключевых фигур при оформлении прав на земельные участки, здания, жилые дома, квартиры и другие объекты недвижимого имущества. Кадастровую деятельность с 01.01.2011 года в отношении земельных участков вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. От того, насколько грамотно и добросовестно он подойдет к вопросу подготовки документов, во многом зависит окончательный результат, то есть, будет ли он положительным (постановка на кадастровый учет объекта) или отрицательным (решение об отказе в осуществлении кадастрового учета). А это в свою очередь определяет, как временные, так и финансовые затраты на выполнение кадастровых работ и в целом создает общее впечатление, которое не всегда является положительным.

Кадастровый инженер имеет право выбрать форму организации своей профессиональной деятельности. Согласно ст. 31 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровому инженеру на выбор предоставляются следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

- ✓ в качестве индивидуального предпринимателя;

- ✓ в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Кадастровый инженер вправе принять решение об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, если он зарегистрирован в этом качестве в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Кадастровый инженер в качестве индивидуального предпринимателя (ИП) должен выполнять кадастровые работы на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ (заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ), по которому ИП, юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ, а заказчик обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы.

В результате выполнения работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости. Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. В результате кадастровых работ кадастровый инженер передает заказчику межевой план, технический план, акт обследования [1].

Необходимо отметить, если кадастровый инженер до принятия решения об осуществлении своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя не был зарегистрирован в регистрирующем органе (ФНС России) в установленном законодательством порядке индивидуальным предпринимателем, он может осуществлять свою кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, так же он в праве открыть ООО.

Индивидуальные предприниматели — физические лица, зарегистрированные в установленном законом порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Важной особенностью осуществления предпринимательской деятельности в качестве ИП является тот факт, что гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

Общество с ограниченной ответственностью — учрежденное одним или несколькими юридическими или физическими лицами хозяйственное общество, уставный капитал которого разделён на доли; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале общества [2].

Таким образом, индивидуальный предприниматель несет полную ответственность за свою деятельность всем своим имуществом и в случае банкротства понесет серьезные финансовые обязательства.

Регистрация или внесение изменений ИП значительно быстрее, дешевле и легче, чем регистрация юридического лица. Это довольно серьезное преимущество для тех, кто не обладает большим стартовым капиталом. Такой бизнес удобен и с точки зрения уплаты налоговых сборов. Налоговая отчетность по такому предприятию максимально упрощена, что также достаточно удобно, ведь можно не принимать в штат бухгалтера.

Регистрация ИП в сравнении с ООО обладает рядом весомых преимуществ:

- ✓ отсутствие уставного капитала;
- ✓ регистрация ИП проходит дешевле и быстрее чем предприятия с другой формой организации;
- ✓ простая схема в ведении бухгалтерии, для которой не требуется штатный бухгалтер; а именно Законодательство РФ обязывает индивидуальных предпринимателей сдавать отчетность в налоговую и внебюджетные фонды не зависимо от того, осуществляют ли они деятельность или "простаивают без дела". Такая отчетность в неформальной терминологии носит название «Нулевая отчетность ИП». Нулевая отчетность состоит из налоговых деклараций, расчетов по налогам и страховым взносам, сопроводительных писем и (при соответствующей необходимости) справок по бухгалтерии - т.е. тех же документы, которые подаются в обычной отчетности при осуществлении деятельности.

Деятельность индивидуального предпринимателя регулируется Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"[1].

Любой даже самый малый бизнес нуждается в грамотном планировании, именно поэтому бизнес план является наиболее важным инструментом в организации предпринимательской деятельности.

Правильно составленный бизнес-план не только ключ к сердцу инвестора, но и залог того, что ваше предприятие будет успешно развиваться. При написании бизнес плана нужно опираться на готовые шаблоны, но основной процесс является исключительно творческим.

Литература:

1. ФЗ - №221 [Электронный ресурс] – Код доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 1.11.2013)
2. Организационно - правовая форма [Электронный ресурс] – Код доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki> (дата обращения 25.10.2013)

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕТОДИК ДЛЯ УСЛОВИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

*Жичкин К.А., Гурьянов А.В., Жичкина Л.Н.
ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА, г. Кинель, Россия*

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения предназначена для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также необходима для точного обоснования установленной арендной платы за пользование земельными участками или же земельного налога. Поэтому максимально точное определение этого показателя является важным как с точки зрения формирования местных бюджетов, так и для стимулирования сельскохозяйственного производства.

Предшествующая оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения проводилась в январе 2006 г. Средневзвешенный показатель стоимости сельскохозяйственных угодий земель в целом по Самарской области определен в размере 19 329 руб./га.

Сложность данной работы состояла в том, что баллы бонитета не были определены для каждого участка. Таким образом, для того, что бы выполнить поставленную задачу, надо было сначала привязать каждый земельный участок к бывшим хозяйствам. Данная методика не учитывала качественных свойств каждого конкретного участка. Это привело к тому, что рентный доход с земельных участков, имеющих лучшие показатели плодородия, занижается и наоборот.

Нами предлагается уточненная методика оценки земель сельскохозяйственного назначения, которая должна устранить перечисленные недостатки, в т.ч. в распределении налоговой нагрузки.

Методика строится на следующем допущении. Ценность земельного участка, зависящая от естественного плодородия, определяется следующими показателями: содержание гумуса в пахотном слое (К1); мощность гумусового горизонта (К2); содержание физической глины в пахотном слое (К3); негативные свойства почв (К4); уровнем температурного и влажностного режимов на данной территории. Таким образом, каждый земельный участок имеет уникальные качественные характеристики.

Расчёт кадастровой стоимости предусматривает следующий алгоритм:

- ✓ определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них;
- ✓ определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур;
- ✓ выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов;
- ✓ определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- ✓ определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- ✓ расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры;
- ✓ определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- ✓ расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота;
- ✓ расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота;
- ✓ расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на единицу площади на поддержание плодородия почв для каждого севооборота;
- ✓ расчет в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота;
- ✓ определение в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного

показателя земельной ренты из удельных показателей земельной ренты севооборотов;

- ✓ определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- ✓ расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка;
- ✓ расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка.

Перечень почвенных разновидностей, перечень культур, нормативная урожайность определяются на основе данных почвенных обследований и материалов агроклиматического районирования территории субъекта Российской Федерации.

Площади почвенных разновидностей в составе земельного участка рассчитываются путем соотнесения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных Государственного земельного кадастра.

В 2012 г. была проведена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения по предлагаемой методике. Большое разнообразие климатических зон, рельефов, типов почв объясняет значительный разброс полученных результатов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Минимальная стоимость земельного участка в результате расчетов получилась равной 0,17 руб./м². Этот участок расположен в Красноармейском районе. Максимальная стоимость – 5,4 руб./м² - участок в Исаклинском районе.

Для оценки достоверности предлагаемой методики был проведен комплексный анализ полученных результатов, в т.ч. с результатами оценки 2006 г. (табл. 1).

Средняя стоимость одного квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения подсчитанная по предлагаемой методике больше чем средний показатель, определенный в 2006 г. в 1,35 раза (на 35%).

Был проведен анализ средней стоимости и природно-климатических условий расположения оцениваемых участков. Между показателями «агроклиматический потенциал (АП)» и «кадастровая стоимость» наблюдается тесная взаимосвязь.

Таблица 1

Сравнение результатов кадастровой оценки по различным методикам

Район	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв.м (предлагаемая методика)	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв.м 1 группа (оценка 2006 г.)	Динамика изменения
Алексеевский	1,5	1,28	+17%
Безенчукский	2,11	2,39	-12%
Богатовский	2,75	2,94	-7%
Большеглушицкий	1,66	1,38	+21%
Большечерниговский	1,6	1,11	+45%
Борский	2,16	2,58	-16%
Волжский	1,67	2,16	-23%
Елховский	3,14	1,23	+156%
Исаклинский	3,81	1,86	+105%
Камышлинский	3,2	1,89	+70%
Кинельский	2,89	1,31	+121%
Кинель-Черкасский	2,46	2,97	-17%
Клявлинский	3,75	2,94	+28%
Кошкинский	3,55	2,96	+20%
Красноармейский	1,8	1,84	-2%
Красноярский	2,97	1,38	+116%
Нефтегорский	1,85	1,50	+23%
Пестравский	1,45	0,97	+49%
Похвистневский	3,23	2,26	+43%
Приволжский	1,93	2,55	-24%
Сергиевский	2,48	1,83	+35%
Ставропольский	2,89	3,29	-12%
Сызранский	2,57	1,69	+52%
Хворостянский	1,81	1,39	+30%
Челно-Вершинский	3,21	3,20	0%
Шенталинский	4,36	1,80	+142%
Шигонский	2,48	1,91	+30%

Далее было проведено ранжирование районов по минимальной, максимальной и средней урожайности, а также по результатам кадастровой оценки по предлагаемой методике. Только в шести районах рейтинг, построенный по показателям «кадастровая оценка», не совпадает с распределениями, полученными с учетом других показателей. Однако по 21 району (78%) наблюдается соответствие рейтинговых оценок (табл. 2).

Таблица 2

Отсортированный массив по средней кадастровой стоимости и по агроэкономическому потенциалу

По средней стоимости		По агроэкономическому потенциалу	
1,45	Пестравский	Пестравский	3,71
1,5	Алексеевский	Большечерниговский	3,71
1,6	Большечерниговский	Большеглушицкий	3,71
1,66	Большеглушицкий	Алексеевский	3,76
1,67	Волжский	Волжский	3,76
1,8	Красноармейский	Красноармейский	3,76
1,81	Хворостянский	Хворостянский	3,76
1,85	Нефтегорский	Нефтегорский	3,76
1,93	Приволжский	Приволжский	3,76
2,11	Безенчукский	Безенчукский	3,76
2,16	Борский	Шигонский	4,32
2,46	Кинель-Черкасский	Сызранский	4,32
2,48	Сергиевский	Ставропольский	4,32
2,48	Шигонский	Челно-Вершинский	4,32
2,57	Сызранский	Борский	4,34
2,75	Богатовский	Богатовский	4,34
2,89	Кинельский	Кинельский	4,34
2,89	Ставропольский	Елховский	4,55
2,97	Красноярский	Кошкинский	4,57
3,14	Елховский	Камышлинский	4,89
3,2	Камышлинский	Иса克林ский	4,89
3,21	Челно-Вершинский	Клявлинский	4,90
3,23	Похвистневский	Кинель-Черкасский	4,90
3,55	Кошкинский	Красноярский	4,90
3,75	Клявлинский	Шенталинский	4,90
3,81	Иса克林ский	Похвистневский	5,15
4,36	Шенталинский	Сергиевский	5,16

Результаты проведенного анализа свидетельствуют, что методика определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель первого вида использования работает достаточно корректно. Она эффективно выполняет самую главную задачу: земельный участок худший по плодородию и имеющий минимальный показатель агроклиматического потенциала стоит меньше, чем земельный участок с более высоким уровнем плодородия и значением показателя АП. Кроме этого, предлагаемая методика основывается на данных Федеральной службы государственной статистики, что обеспечивает их достоверность. Это факторы определяют достоинства предлагаемой методики по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

РАСЧЕТ УЩЕРБА ПРИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

*Зудилин С.Н., Жичкин К.А.
ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА, г. Кинель, Россия*

Сельскохозяйственное производство играет важную роль в экономике Самарского региона. Однако ряд моментов регулирования, связанных с особенностями аграрной сферы, до сих пор не нашел законодательного отражения ни на федеральном уровне, ни на уровне Самарского региона. Среди первоочередных проблем – формализация процесса определения величины ущерба, при временном занятии земель сельскохозяйственного назначения [1].

Цель работы: разработка методики определения экономического ущерба, наносимого собственником земель при временном занятии их земельными участками для несельскохозяйственных нужд. При этом решаются следующие задачи: - установление единых правил расчета размера убытков, причиненных собственникам земель временным занятием сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд; - определение параметров расчета для условий Самарской области.

В качестве объекта исследования выступают экономические отношения между собственниками земель сельскохозяйственного назначения и организациями, осуществляющими на них непрофильную деятельность. Методика исследования заключается в анализе возможных причин возникновения ущерба и разработке рекомендаций по расчету его величины применительно к условиям Самарской области.

Экономический ущерб от изъятия земель собственников при временном занятии их для несельскохозяйственных нужд. Убытки сельскохозяйственного производства включают в себя потери сельскохозяйственной продукции (недополученную прибыль от ее реализации) [2].

Стоимость измерения ущерба включает:

- фактические затраты, понесенные до временного занятия земель;
- упущенная выгода;
- затраты на биологическую рекультивацию.

Комплексность подхода к определению величины ущерба причиненного сельскохозяйственному производству собственника земель состоит в учете местных (районных) природно-климатических условий применительно к урожайности конкретных сельскохозяйственных культур [3].

Концептуальные положения направлены на формирование единых принципов расчета стоимости убытков или недополученного дохода собственником земель, землепользователем, землевладельцем в связи с временным занятием его земель для несельскохозяйственных нужд.

Размер убытков, причиненных собственникам земель временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земель либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, рассчитывается путем сложения фактических затрат (понесенных до временного занятия земель), упущенной выгоды и затрат на биологическую рекультивацию [4].

Расчет размера убытков осуществляется путем начисления сложных процентов с суммы убытков, полученных за период восстановления нарушенного производства.

$$C_{об} = \sum (C_{\phi i} + C_{\rho i} + C_{\gamma ni}) \cdot \left(1 + \frac{r}{100}\right)^t, \text{ руб.} \quad (1),$$

где: $C_{об}$ – размер убытков, причиненных собственникам земель временным занятием земельных участков, руб.;

$C_{\phi i}$ – фактические затраты, понесенных до временного занятия земель, руб.;

$C_{\rho i}$ – затраты на биологическую рекультивацию, руб.;

$C_{\gamma ni}$ – упущенная выгода, руб.;

r – ставка рефинансирования Центрального Банка РФ, %;

t – продолжительность периода восстановления нарушенного производства, лет.

Определение размера упущенной выгоды – недополученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Расчет размера упущенной выгоды ведется по культуре, фактически высеянной или планируемой к посеву на временно занимаемом или изымаемом участке, в соответствии с севооборотом.

Расчет размера упущенной выгоды ведется по формуле:

$$C_{\gamma ni} = Y \times C \times F, \quad (2),$$

где: $C_{\gamma ni}$ – упущенная выгода, руб.;

Y – средняя урожайность культуры по хозяйству за последние 3 года, ц/га;

Ц – цена одного центнера недополученной продукции на момент временного занятия земельного участка, руб.;

F – площадь временно занимаемых участков, га.

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства соответствует сроку временного занятия земельного участка плюс один год.

В случае, если сельскохозяйственная культура в хозяйстве высевалась менее трех раз за последние три года, то для расчета используется аналогичный показатель по муниципальному району.

В качестве фактически понесенных затрат следует рассматривать затраты реально понесенные сельскохозяйственным товаропроизводителем под урожай текущего года. В них могут быть включены: осенняя обработка почвы, осуществленная после уборки урожая предыдущего года (лушение стерни, вспашка, дискование, осеннее внесение удобрений, снегозадержание), весенняя обработка почвы (боронование, культивация), посев, обработка посевов (внесение удобрений, применение пестицидов, различные виды культивации) и другие виды работ.

$$C_{\phi i} = \sum C_{oni} + C_{ai}, \quad (3),$$

где: $C_{\phi i}$ – фактически понесенные затраты, руб.;

C_{oni} – затраты на проведение I-ой технологической операции, руб.;

C_{ai} – затраты на проведение агрохимического обследования, руб.

Расчеты фактически понесенных затрат на выращивание сельскохозяйственных культур (на всю площадь погибшей культуры) при наличии заверенных сельскохозяйственным товаропроизводителем копий первичных документов, подтверждающих понесенные и оплаченные затраты (договоров на поставку товарно-материальных ценностей, накладных на оприходование товарно-материальных ценностей, актов списания товарно-материальных ценностей, заверенных банком платежных документов, и прочих бухгалтерских документов). При приобретении продукции на условиях договоров мены (товарообменные операции) прикладываются: заверенные сельскохозяйственным товаропроизводителем копии договоров мены вместо платежных документов и копии накладных на оприходование приобретенной продукции; карта полей по

хозяйству с указанием полей, пострадавших от временного занятия; справка-расчет о причитающейся сумме средств на возмещение ущерба сельскохозяйственным товаропроизводителям, пострадавшим в результате временного занятия.

В случае агрохимических исследований почвы, выполненных сертифицированной лабораторией по заказу собственника, затраты на их проведение включаются в сумму фактически понесенных затрат.

В завершении работы по определению ущерба проводится расчет стоимости восстановления нарушенных земель (биологический этап рекультивации) при отсутствии необходимости разработки проекта рекультивации. Рекультивация нарушенных земель осуществляется в целях восстановления их для сельскохозяйственных нужд. Для расчета стоимости восстановления плодородия нарушенных земель (биологическая рекультивация) исчисляется и устанавливается единая средняя по Самарской области стоимость восстановления одного гектара нарушенных пахотных земель. Для дифференциации стоимости восстановления нарушенных земель по почвенному плодородию применяется коэффициент, рассчитанный в соответствии с баллом бонитета, определенным по территории муниципальных районов при государственной оценке сельскохозяйственных угодий. Скорректированная по потенциальному почвенному плодородию стоимость восстановления одного гектара пахотных земель перемножается на площадь нарушенных земель, подлежащих рекультивации.

При отсутствии проекта восстановления плодородия нарушенных земель (биологический этап рекультивации) стороны вправе воспользоваться следующим расчетами:

$$C_{pi} = E_{cc} \cdot K_b \cdot F, \quad (4),$$

- где: C_{pi} – затраты на биологическую рекультивацию, руб.;
- E_{cc} – единая средняя стоимость восстановления одного гектара пахотных земель, руб./га;
- K_b – коэффициенты пересчета по баллам бонитета по муниципальным районам (табл. 1);
- F – площадь временно занимаемых земельных участков, га.

Таблица 1

Коэффициенты пересчета средней стоимости восстановления порушенных земель по муниципальным районам Самарской области

№ п/п	Муниципальные районы	Балл бонитета сельскохозяйственных угодий	Коэффициент
1	2	3	4
I	Северная природно-экономическая зона		
1	Елховский	63	1,63
2	Иса克林ский	64	1,64
3	Камышлинский	64	1,64
4	Клявлинский	62	1,62
5	Кошкинский	74	1,74
6	Сергиевский	64	1,64
7	Челновершинский	74	1,74
8	Шенталинский	68	1,68
	СРЕДНЕЕ	67	1,67
II	Центральная природно-экономическая зона		
1	Безенчукский	64	1,64
2	Богатовский	66	1,66
3	Борский	63	1,63
4	Волжский	67	1,67
5	Кинельский	67	1,67
6	Кинель-Черкасский	67	1,67
7	Красноярский	65	1,65
8	Похвистневский	70	1,70
9	Приволжский	65	1,65
10	Ставропольский	77	1,77
11	Сызранский	60	1,60
12	Шигонский	61	1,61
	СРЕДНЕЕ	66,0	1,66
III	Южная природно-экономическая зона		
1	Алексеевский	54	1,54
2	Больше-Глушицкий	55	1,55
3	Больше-Черниговский	52	1,52
4	Красноармейский	60	1,60
5	Нефтегорский	58	1,58
6	Пестравский	55	1,55
7	Хворостянский	58	1,58
	СРЕДНЕЕ	56,0	1,56

При расчете стоимости восстановления одного гектара естественных сенокосов и пастбищ применяется коэффициент 0,5.

Единая средняя стоимость восстановления одного гектара нарушенных пахотных земель (биологическая рекультивация) ежегодно индексируется.

Выводы. Предложенная методика формализует и позволяет на правовой основе регулировать взаимоотношения собственника земли с организацией, временно занимающей ее, а так же определяет условия использования и размер возмещения ущерба.

Литература:

1. Тришин, Н.А. Проблема экономической оценки земли // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2004. - №8. – С. 17-18.
2. Полуниин, Г. Оценка наиболее эффективного использования пашни /Г. Полуниин, В. Петров // АПК: экономика, управление. – 2012. – №2. – С.53-59.
3. Казаков, Г.И. Севообороты в Среднем Поволжье: монография / Г.И. Казаков, Р.В. Авраменко. – Самара: Книга, 2008. – 137 с.
4. Жичкин, К.А. Информационное обеспечение в концепции оптимизации систем территориального размещения сельскохозяйственного производства в регионе / К.А. Жичкин, А.Ю. Кувшинов // Система информационного обеспечения Научно-информационное обеспечение инновационного развития АПК: матер. VI Междунар. науч.-прак. конф. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2012. – С. 129-134.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ НОВАЦИИ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ УРБАНИРОВАННЫХ И МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Иванов Н.Ю., Иванов Н.И.

*ФГБОУ ВПО «Государственного университета по
землеустройству», г. Москва, Россия*

Технологическое освоение пространств в целях повышения эффективности использования земли в стране, где проблемы с запасом и количественной параметризацией потенциала земельного ресурса, не должно являться затрудняющим феноменом. Однако формат

дестинации населения и укрепление населенных пунктов за счет скопления достаточно большого числа народа приводит к возникновению сложных ситуаций с распределением земельных участков, решение которых порой завершается абсурдом.

Рыночный механизм, точнее его побочные последствия, что не подвергаются прямому государственному регулированию по причине малозначительности, образуют так называемый «неформальный» фактор, который устанавливает фрагменты влияния позитивных действий, приводя результативность к негативному эффекту. В частности, рыночный регулятор и политика невмешательства государства в рыночные отношения, создают идеальную среду для тех, кто ставит приоритетом ни сколько социально-экономические и культурные ценности, а напрямую ориентируется лишь на коммерческую и алчно-тщеславную основу, сопоставляя легитимность экономического неравенства с нормами социальной справедливости.

Так заимствование механизма проектирования, которые применяются в градостроительстве, можно получить весьма полезное и эффективное начало с новаторским уклоном. Особенности конструирования зданий и сооружений жилых и офисных помещений (многоэтажное строительство) при организации и планировании сельскохозяйственных строительных мероприятий, что послужат перспективой для систематизации новой методики планирования полезных площадей, учитывающих условия рыночных отношений.

Сконцентрировав внимание на практичность горизонтальной структуры распределения земельного потенциала для нужд сельскохозяйственного производства, где в основу зонирования выделяют сенокосные, пашенные, луговые, пастбищные, огороднические и другие функции сельского труда с перспективой освоения воздушных пространств, данный функционал можно направить на вертикальную систему освоения.

Хронологическая цепочка доминанты распределительного механизма земельного ресурса логически может вписаться в разряд производственной составляющей, которая полностью заполнит существенные пробелы, установленные в процессе экономической оценки. Так опираясь на отчетные данные ВНИИ экономики сельского хозяйства за 2011 год «О затратах основного производства» такие статьи расхода как электроэнергия, топливо, нефтепродукты, занимающие более 10% от совокупных расходов, можно освободить на другие цели, к примеру, для инновационных разработок.

Основываясь на вышеуказанной актуализации и выдвинутой гипотезе можно смело утверждать, что такой способ рационального распределения и планирования земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения эффекта сельскохозяйственного труда имеет место быть востребованным.

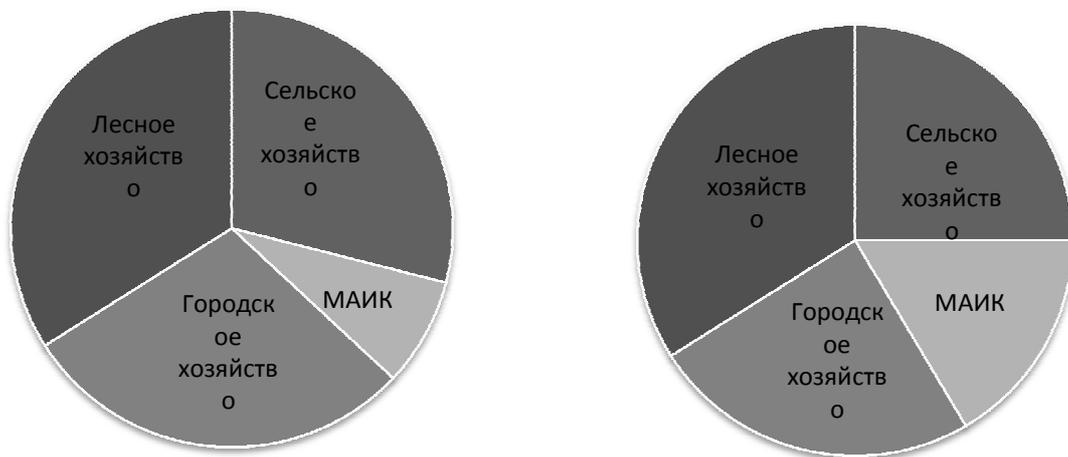
Согласно представленным форсайт-проектом предложениям можно определить формат функциональности организационно-производственных отношений, которые могут благоприятно повлиять на создание условий оптимизации технологических линий при горизонтально-вертикальной форме планирования и проектирования производства. Интеграционные процессы позволят извлекать из естественных процессов жизнедеятельности и воздухообмена выгоду соразмерную затратной части статьи на топливно-энергетические ресурсы и составить дополнительный доходный сегмент. Такой страт практики потребует нового осмысления в научном обосновании, актуализирует необходимость инновационных изысканий и разработок в данном направлении, которые спровоцируют возможности получения синергетического эффекта. [3, с.81]. Агропромышленная интеграция как форма дислокации производства во множественном сочетании и сосредоточении в одном объекте хозяйствования, освободит от сырьевой зависимости экономику аграрного сектора.

Как было замечено академиком А.А. Никоновым, бывшим в сложную переходную эпоху Президентом ВАСХНИЛ, затем и РАСХН - «Пока еще весьма неэффективной остается структура самого АПК со слаборазвитой сферой переработки, хранения и реализации» [1, с.503], то данное решение вполне реально и осуществимо для устранения указанного недостатка.

Рассматриваемый проект, в первую очередь, послужит бифуркатором связи между городским и сельским хозяйством для того, чтобы механизм устойчивого развития сельских территорий в России был сформирован как технологически целесообразным и эффективным инструментом. Дальнейшая мобилизация новаторских усилий позволят установить новые квази-рыночные механизмы, которые возникнут в процессе торгово-обменных и сервисных отношений, когда субъекты рыночных формаций объединят усилия в кооперации мультифункционала, что потом способствует эффективному контролю достаточно больших потоков финансовых и денежных ресурсов, конкуренцию в пределах охвата экономического радиуса влияния проектируемого объекта.

Также успешная практика данного проекта может стать основой для разработки новой системы планирования земельных ресурсов, в условиях динамично растущего городского альянса – агломераций, мегаполисов. Принципами идеи актуализации данного формата планирования может выглядеть следующим образом (рис.1).

Допустим, что три отраслевых хозяйств – лесное, городское и сельское, представленные на рис. 1, которые стараются делить земельные территории, равны в правах. В данной ситуации МАИК приостановит бесконтрольность захвата городским хозяйством территорий лесного массива. Очевидно, в ущерб может остаться сельское хозяйство. Такой подход решения проблемы в замкнутом круге нехватки земли в крупных городах, становится реальным способом выхода из складывающихся конфликтных ситуаций совершенно новой формой для планирования.



а) балансирующая сегрегация

б) планирование функционального зонирования в пространстве

Рис. 1 – Примерное разделение на пропорции сочетание хозяйств

Учитывая вышеизложенное, нами предлагается рассматривать планирование и организацию рационального использования земель, и их охраны как комплекс организационно-территориальных мероприятий, проводимых государством, направленных на оптимальное использование всего земельного фонда региона на основе социально-экономических целей и задач государства и региона, используя органичное взаимодействие директивного и индикативного подходов.

Следует подчеркнуть, что с учетом специфики земельно-имущественного сектора ключевое значение при планировании использования и охраны земель имеет государственное планирование,

формы и методы которого должны быть адекватны рыночным условиям. Оно должно быть направлено, как на непосредственное воздействие государства на процесс использования земель, так и на формирование условий, обеспечивающих эффективное и сбалансированное землепользование и охрану земель различными субъектами права в рыночных условиях. Государственное планирование использования и охраны земель с одной стороны должно соответствовать возможностям бюджета, с другой посредством применения мер экономико-правового регулирования, совершенствования налоговой, ценовой, инвестиционной политики, обеспечить легальное развитие земельно-хозяйственного оборота, дать возможность субъектам землепользования адаптироваться к существующим рыночным условиям и участвовать в развитии цивилизованного земельного рынка. [2, с. 12]

Определить амбиоз становления нового научного мышления в перспективном направлении развития отечественной науки в совершенно новом формате возможно, если позволить определить научное сценарирование в совершенно новом формате и выделить значение науки в XXI веке как стратегического экономического ресурса, при условии создания инновационных полигонов в регионах с аграрной интеграцией, активного вовлечения в хозяйственный оборот научных разработок, мобилизации нового подхода в измерительной градации, внедрения Форсайт-проектов в региональное экономическое пространство, включения в федеральные и региональные целевые программы и т.д.

В итоге отечественная наука может получить следующий образец (рис.2).

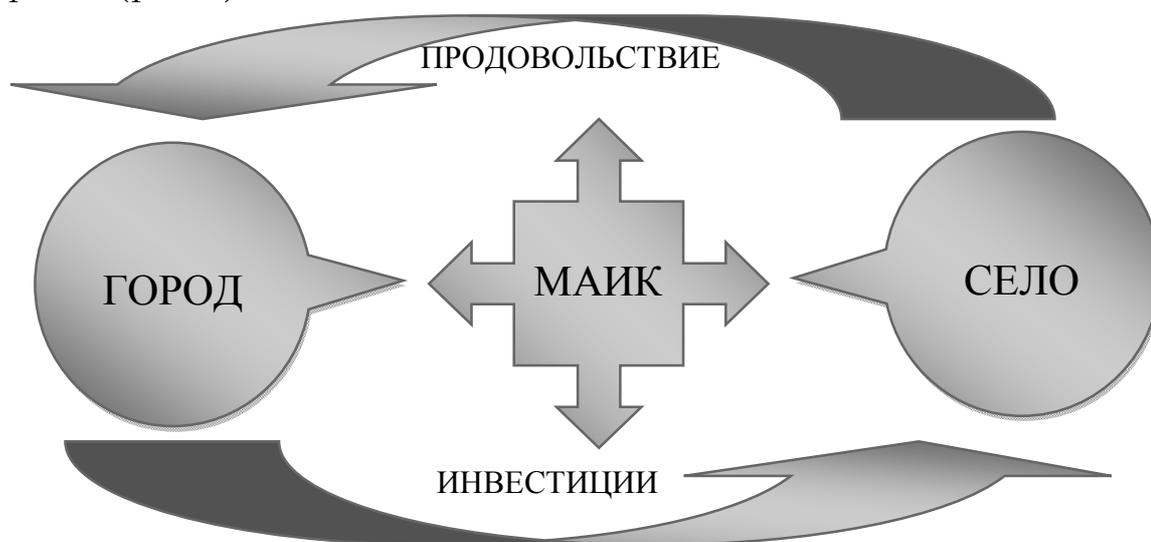


Рис. 2 – Схема взаимодействия «ГОРОД-СЕЛО»

Как было отмечено, МАИК выступает в качестве связующего звена. Опыт научного познания городского и сельского развития имеют самостоятельные (специфические и частные) форматы. В частности, выделяют аграрную науку и урбанизацию как науку о городской среде. Инвестиционное моделирование имеет свою форму научного знания, которое стало научной специальностью. Обеспечение продовольственной безопасности также представлено как научное течение в рамках технических, экономических, социальных, общественных наук. Следовательно, образование на базе имеющегося научного потенциала и мобилизации современных форм исследований позволяет выделить новое течение в научной мысли. Созидательный и интегрированный подход в данном новшестве, по мнению автора, вполне может заполнить проблемы, которые устанавливаются стихийно, создавая новые трудности для удовлетворения нарастающих потребительских запросов.

В настоящее время многие считают, что отечественная классическая наука изжила свой потенциал и по современным меркам стала неэффективной. Такое заблуждение имеет место быть и привлекать сторонников, разделяющие такие убеждения. Очевидно те, кто придерживаются таких взглядов, недостаточно полно осознают миссию науки, которая заключается в служении будущему.

Также российская наука никогда не поощряла хлынувшую толпу алчных и тщеславных авантюристов. Действительно, сложившаяся в настоящее время сырьевая зависимость характера развития экономики России может и является причиной всех бед. Очевидно, такой формат стал поводом для нападков на отечественную научную структуру, обладающую неисчерпаемым запасом знаний, которые следовало принимать и внедрять. Как заметил академик А.А. Никонов «Однако подражать ради прогресса незачем. Но нельзя напрочь отвергать и собственный опыт» [1, с.23].

Литература:

1. Никонов А.А. Спираль многовековой драмы: аграрная наука и политика России (XVIII – XX вв.) – М.: Энциклопедия российских деревень, 1995. – 574 с.
2. Иванов, Н.И.: Исследования эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на уровне муниципального образования [Текст] / Н.И. Иванов, А.И. Соловьев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – № 12. – С. 11-13.

3. Ivanov N.Yu. About Foresight project — MULTIFUNCTIONALITY AGTO-INTEGRATED COMPLEX / The Strategies of Modern Science Development: Proceedings of the International scientific–practical conference (Yelm, WA, USA, 29-30 March 2013). - Yelm, WA, USA: Science Book Publishing House, 2013. - pp. 81-87.

ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Киселева Н.А., Безногов М.В.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

В данной статье приводятся результаты исследований по организации в г. Пензе компании, осуществляющей кадастровые работы (первоначальное профильное направление: подготовка межевых планов).

В качестве формы организации кадастровой деятельности предполагается ИП (индивидуальный предприниматель).

Основными преимуществами регистрации как ИП перед обществом с ограниченной ответственностью (далее ООО):

- ✓ упрощенная процедура регистрации, нет нужды организовывать собрание учредителей, разрабатывать уставные документы, подписывать договор об учреждении и прочее, что нужно для ООО;
- ✓ в налоговых органах для ИП необходимы только три документа: заявление, копия паспорта, квитанция об уплате пошлины (от ООО дополнительно потребуют нотариально заверенное заявление, квитанцию об уплате пошлины, устав, решение о создании организации, гарантийное письмо о наличии юридического адреса (при учреждении ООО потребуется дополнительный юридический адрес, а значит, договор аренды для подтверждения);
- ✓ затраты на ведение бизнеса, штрафы и иные платежи для ИП гораздо ниже, чем для ООО, не требуется вносить средства в уставной капитал;
- ✓ индивидуальный предприниматель как единственный владелец бизнеса самостоятельно принимает все решения, определяет стратегии и цели развития. ООО не обладает подобной гибкостью: во-первых, для принятия любого

решения необходимо проводить собрание и добиваться согласия соучредителей, а во-вторых, со временем интересы различных людей могут поменяться, как и взгляды на выбор направления деятельности ООО;

- ✓ для ИП существует упрощенный порядок отчетности и учета, а также дополнительные льготы, касающиеся налогообложения. Нет нужды в заключении договора с банком для открытия расчетного счета. Ликвидация бизнеса происходит также по упрощенной схеме, без налоговых проверок;
- ✓ ИП единолично получает все доходы, нет никаких долей, акционеров и прочего.

Таким образом, преимущество ИП перед ООО в плане организации и ведения кадастровых работ очевидно.

Для упрощения регистрации планируется воспользоваться услугами организаций, осуществляющих подготовку документов и сведений для регистрации организаций. Приблизительная цена данной услуги в г. Пенза составляет 4000 руб. Для упрощения налогообложения выбирается УСН (6%).

Отличительной особенностью организации предприятия является формирование его «с нуля», без капиталовложений, и вывод его на конкурентный уровень с возможным дальнейшим расширением и развитием.

Одной из главных особенностей организации предприятия является маркетинговая стратегия, позволяющая в кратчайшие сроки получить свою «долю» на рынке кадастровых работ, дальнейшее следование которой (с улучшениями по мере роста оборотов предприятия) позволит выбиться в региональные лидеры на заявленном рынке.

Осуществление проекта полностью лежит на собственнике и оптимизировано под реализацию без привлечения сторонних сил и средств.

Для установления цен на услуги, необходимо определить средние цены на основные оказываемые услуги в условиях современного рынка, и исходя из полученных показателей, устанавливать цены на оказываемые услуги.

В табл.1 приведены минимальные цены на оказываемый основной список услуг у конкурентов, а также средние цены нового предприятия.

Потребительский круг услуг межевания достаточно широк. Это обусловлено постоянным оборотом земельных участков, как на первичном, так и на вторичном рынках. Исходя из этого, планируется

охват всех групп частных лиц из всех слоев общества, а также юридических лиц – как представителей малого, так и среднего бизнеса (с перспективой сотрудничества с крупным бизнесом и выполнением крупных государственных заказов).

Таблица 1

Анализ минимальных цен на кадастровые работы конкурентов

Услуга\Организация	ИП Гладилин А.Н., руб.	ООО «Горизонталь», руб.	ООО «Земельное агентство», руб.	ИП Безногов М.В., руб.
Межевание ЗУ для ИЖС или ЛПХ в Пензе	6000	12000	8000	10000
Межевание ЗУ для ИЖС или ЛПХ в ПО	6000	10000	7000	8000
Межевание ЗУ для ведения дачного хозяйства, огородничества, садоводства	6000	8000	7000	7000
Исполнительная топографическая съемка, за 1га	2000	договорная	3000	2500
Вынос границ в натуру, за 1 точку	500	500	500	500

Расчет приблизительного объема выполняемых услуг основывался на «Информации о деятельности кадастровых инженеров за период с 01.01.2013 по 30.06.2013» сайта филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области. Основываясь на показателе количества документов, предоставленных в орган кадастрового учета от действующих кадастровых инженеров, можно получить среднее количество предоставленных документов на 1 кадастрового инженера и использовать данный показатель при расчете предполагаемого объема оказываемых услуг предприятия.

Всего зарегистрированных кадастровых инженеров: 280

Из них выполняли кадастровые работы: 197

Всего выполненных работ: 8693

Итого, на 1 кадастрового инженера выполненных работ: 44

Таким образом, можно сделать вывод, что среднее значение выполненных работ за год деятельности можно принять равным 88.

Предположительно, компания ИП Безногов М.В. достигнет средних показателей к третьему году деятельности. В первый год

планируется выполнить 50% от среднего числа заказов, 44 заказа за год. Во второй год – 75%, то есть 66 заказов. Достижение средних рыночных показателей в 88 выполненных работ в год планируется достичь на третий год деятельности.

На данный момент рынок межевых услуг в г.Пенза насчитывает 51 организацию, более 80% которых географически расположились в центре города (рис.1). Так как основная маркетинговая политика будет направлена на захват рынка посредством сети Интернет, географически близкое расположение конкурентов не будет оказывать негативного влияния на деятельность предприятия. Следовательно, можно придерживаться стандартного порядка размещения организации.



Рис. 1. Схема географического расположения межевых организаций в г. Пенза

Расчёт предполагаемых объемов оказываемых услуг установил средний показатель заказов в год по г.Пенза, равный 88 заказам на 1 кадастрового инженера (ИП/ООО).

Маркетинговая политика предприятия будет базироваться на продвижении в сети Интернет. Данный выбор обусловлен высокими темпами развития данного вида рекламы и низкой конкурентоспособностью пензенских организаций в сети. Анализ изложен ниже.

При вводе запроса «межевание Пенза» поиск выдает примерно 57600 страниц (что является достаточно малым числом). На первом месте по данному запросу находится сайт <http://teh-plan.ru/> организации «Центр технической инвентаризации кадастра «Техплан». Анализ показателей индекса цитирования данного сайта показал, что значения ТИЦ и PRсоответственно равны 10 и 0 (на заметку: при создании сайта организации ИП Безногов М.В., достичь высших показателей представляется возможным в срок до 3-х месяцев, что не составит затруднений).

Анализ основных поисковых запросов в сфере межевания показал следующие цифры (табл.2):

Таблица 2

Анализ основных поисковых запросов в сети «Интернет»
в сфере межевания

Статистика по словам	Показов в месяц
межевание пенза	311
межевание земельных участков +в пензе	79
межевание пенза цена	35

Если сайт организации достигнет первой строчки по искомым запросам (3 месяца), то, согласно статистике, получит до 70% трафика с данных запросов (300 из 425 показов в месяц). То есть, 300 потенциальных клиентов в месяц. Статистика показывает, что при грамотном наполнении и оформлении сайта, клиентами могут стать до 5% посетителей сайта (в перспективе – больше). То есть, до 15 клиентов в месяц или до 180 в год.

Данные цифры отражают лишь статистику посетителей с поисковой системы Yandex. В перспективе, можно развивать организацию в сети Google, в социальных сетях (VK, Facebook, Twitterи др), использовать таргетированную рекламу, что даст многократный прирост потенциальных клиентов. Таким образом, прогноз продвижения организации посредством сети Интернет представляется положительным.

Для осуществления деятельности организации планируется аренда офисного помещения. Данное помещение должно быть небольшим, с удобным подъездом и минимальным удалением от основных магистралей города.

Анализ сайта bazarpnz.ru показал, что по улицам Володарского, Московская и Суворова в первых линиях сдается большое количество помещений. Офис 10-15м² можно снять за 6-10 т.р., что является

вполне допустимой площадью и суммой для деятельности организации.

В офисном помещении планируется размещение 2х рабочих мест для кадастровых инженеров (второй работник – наёмный).

Штатный персонал на начальном уровне будет состоять из 2 человек: учредитель предприятия – кадастровый инженер (помимо кадастровой деятельности занимается стратегией и развитием предприятия) плюс наёмный кадастровый инженер.

Осуществление оплаты труда планируется по схеме ЗП+%. Заработная плата устанавливается на уровне 8 тыс. руб., процент устанавливается в размере 30% с чистого дохода от выполненного заказа, что является достаточным для стимуляции деятельности наемного работника.

Проведение геодезических работ в первые годы деятельности организации планируется с помощью подрядчиков-геодезистов. Данный ход обусловлен невысокими оборотами и недостаточным финансированием на начальном уровне. В перспективе, с ростом предприятия будет возможен приём геодезистов в штат на постоянной основе.

Оплата услуг геодезистов устанавливается на договорной основе. Приблизительный процент составляет 40% от выполненного заказа.

Кадастровый инженер нанимается как ИП по договору найма, геодезисты по договору подряда (для снижения налоговых отчислений).

Первоначальные затраты на предприятие составляют – 34000руб. (оплачивается собственником), из них: регистрация ИП – 4000 руб.; покупка электронной цифровой подписи – 9000 руб.; покупка МФУ – 6000 руб.; регистрация интернет-домена, первоначальная оплата хостинга – 1000 руб.; косметический ремонт помещения – 8000 руб.; мебель – 6000 руб.

Затраты на компьютеры и ПО не включены в статьи расходов, т.к. имеются в наличии у собственника.

Продвижение и реклама в сети Интернет будет осуществляться собственником, что позволит избежать непозволительно крупных расходов.

Первоначальное ведение бухгалтерии и документооборота – также, собственник. В дальнейшем, возможно пользование услуг «приходящего» бухгалтера на непостоянной основе.

Налоги за собственника: страховая часть в пенсионный фонд: 24984 руб. за 2013 год; накопительная часть в пенсионный фонд:

7495,20 руб. за 2013 год; платеж в ФФОМС: 3185,46 руб. за 2013 год; платеж в ТФОМС с 2012 года отменен. Итого получаем 35664,66 руб. за 2013 год (нужно заплатить за собственника). Для удобства расчёта округляем сумму до 36 тыс.руб.

Налоги на работника: 0 руб. - налог УСН уменьшенный на 100% страховых взносов; 2706 руб. 06 коп. - в ПФ (Пенсионный Фонд - МРОТ x 26% x 2); 265 руб. 46 коп. - в ФФОМС (Федеральный Фонд Обязательного Медицинского Страхования - МРОТ x 5,1%); 0 руб. - в ФСС (Фонд Социального Страхования - не обязательно). Итого нужно заплатить 35664 руб. за 2013 год (удерживаются с белой з/п).

Таблица 3

Сводная финансовая таблица

Период	Количество заказов, ед	Валовая выручка, руб	Оплата геодезитов, руб	Оплата наемного работника, руб	Аренда, руб	Прочие расходы, руб	Налоговые отчисления, руб	Чистый доход, руб
1 год	44	440000	176000	175200	96000	2200	36000	-45400
2 год	66	660000	264000	214800	96000	3300	36000	45900
3 год	88	880000	352000	254400	96000	4400	36000	137200
4 год	110	1650000	480000	447000	96000	8250	36000	582750

Стоимость 1 выполненного заказа принимается в среднем за 10 тыс. руб. С выходом на средний уровень количества заказов, средний ценник будет повышаться (за счёт роста размеров междуемых объектов). Арендная плата принимается 8 тыс. руб. в месяц, как средний показатель. Прочие расходы включают в себя расходы на оплату услуг связи, интернета, хостинга, телефона и непредвиденные расходы, задаются в размере 0,5% от валовой выручки.

На 4 год деятельности при сохранении тенденций роста количества заказов, планируется увеличение среднего чека за выполненный заказ с 10т.р. до 15т.р. (повышение обусловлено наиболее вероятным появлением «крупных» заказов). С этого года представляется возможным наём в штат двух геодезитов с размером з/п 20т.р. (с ростом компании будет повышаться). Осуществляется закупка геодезического оборудования.

Также, на 4 год планируется расширение спектра услуг, что в будущем поможет заполучить ещё большую долю рынка кадастровых услуг.

Данный бизнес-план ориентирован на первоначальное развитие предприятия без финансовых вложений - «с нуля», выведение его

на рынок, достижение средних показателей работы. Дальнейшее развитие требует более глубокого анализа, изменения политики организации, расширение штата, закупки нового оборудования, смены арендуемого помещения.

УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

*Киселева Н.А, Костина А.С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

В Государственный кадастр недвижимости по Пензенской области по состоянию на 31.12.2012г. было внесено порядка 662968 земельных участков.[5] Примерно половина из них содержит сведения о границах, не соответствующие законодательству, то есть, границы земельных участков установлены с ненадлежащей точностью или отсутствуют вообще.

Прежде всего, это земельные участки, которые были предоставлены до введения в действие Земельного кодекса РФ (30.10.2001). Такие земельные участки являются ранее учтенными.

Неуточненная граница и площадь ранее учтенного земельного участка на практике приводит к ущемлению прав правообладателей земельных участков, к конфликтным ситуациям между публичными собственниками, юридическими лицами и гражданами. Имеют место нарушения гражданского, земельного, градостроительного законодательства, которые контролирующим органам оперативно отследить не представляется возможным. [3]

Вопросы уточнения границ и площади земельных участков следует рассматривать с учетом норм Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Положения Закона о кадастре недвижимости не раскрывают всех особенностей уточнения границ земельных участков.[2] Также существует недосказанность и неточность в некоторых формулировках.

Уточнение границ земельного участка это такой вид работ, который выполняется в тех случаях, когда земельный участок является ранее учтенным, и необходимо получить информацию о реальной площади и фактическом прохождении границы земельного участка, а также в случаях, если при проведении предыдущего межевания была допущена ошибка.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, при отсутствии такого документа — из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если эти документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

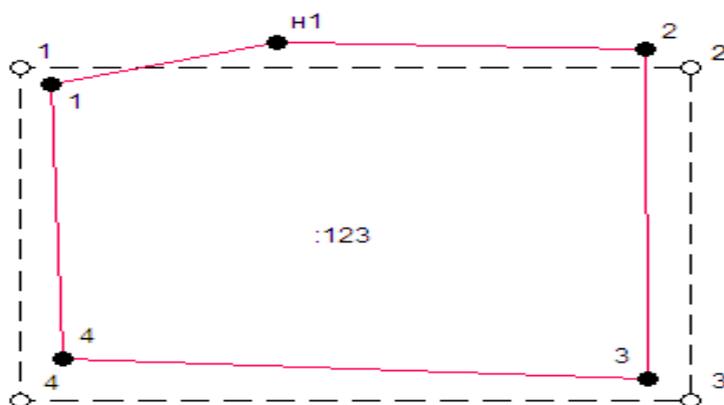


Рис. 1. Уточнение сведений о местоположении границ и площади земельного участка

Процедура уточнения производится для устранения наложения границ, а так же для внесения сведений об изменении границ и площади земельных участков в кадастр недвижимости. При проведении уточнения границ площадь ранее учтенного земельного участка может быть увеличена, но:

- не более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования;
- не более чем на 10% от исходной площади, указанной в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, если предельный минимальный размер не установлен.

Наш практический опыт выполнения кадастровых работ подтверждает важность процедуры уточнения границ и площади земельных участков для правообладателей объектов недвижимости и в целом для формирования кадастра недвижимости. На рисунках 2 и 3 представлены чертежи земельных участков, границы и площадь которых нами уточнялись. На чертежах наглядно представлены расхождения в фактических сведениях о местоположении участков со

сведениями кадастра. Подобные факты препятствуют эффективному управлению земельными ресурсами и способствуют возникновению кадастровых ошибок.

Внесение уточненных сведений о земельном участке в кадастр недвижимости дает возможность в последующем распорядиться им без каких-либо юридических или технических проблем. Работы по уточнению границ являются гарантией в спорах между соседями по поводу общей границы.

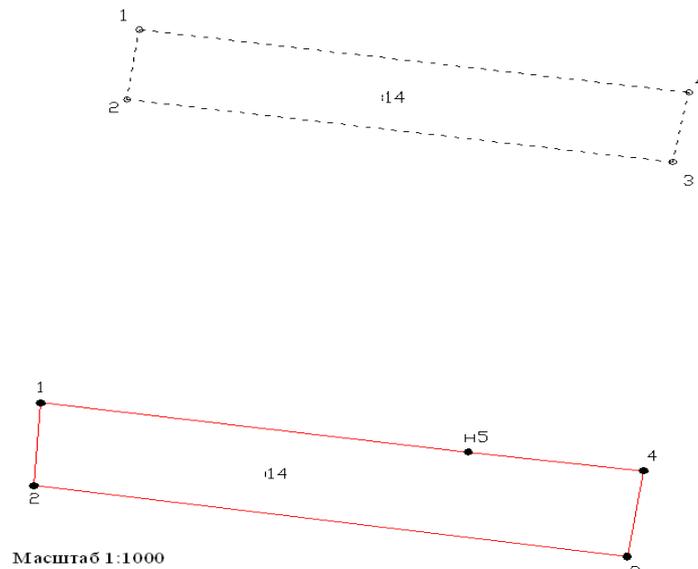


Рис.2. Чертеж земельного участка с кадастровым номером 58:24:0020103:14

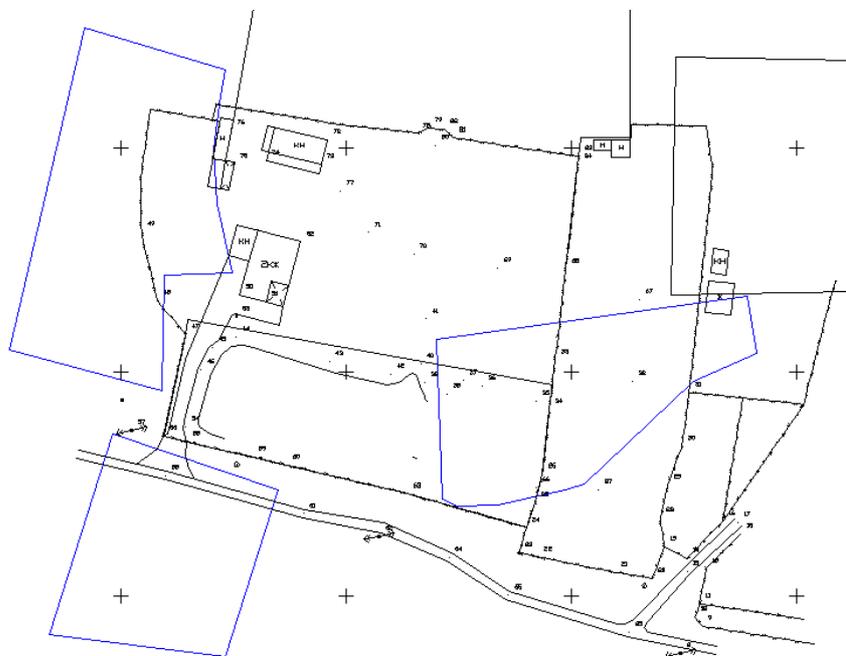


Рис.3. Чертеж земельного участка с кадастровым номером 58:50:260101:49

Процедура уточнения земельного участка включает в себя 3 основных этапа:

1. Подготовительные работы: сбор и анализ градостроительной, землеустроительной информации на земельный участок и смежные с ним, сведений кадастра и реестра прав; работы по согласованию границ и площади участка со смежными землепользователями.

2. Полевые работы, которые включают в себя: проведение геодезической съемки границы земельного участка и всех объектов, способных повлиять на прохождение границы.

3. Камеральные работы. При камеральной обработке происходит анализ всех материалов о земельном участке и составление межевого плана кадастровым инженером.

Результатом работ по уточнению границ земельного участка является межевой план.[4]

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка, которые одновременно являются границами другого (смежного) земельного участка, орган кадастрового учета одновременно вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка. [1]

Документы по ранее определенным границам земельных участков находятся не только в фонде землеустроительной документации территориальных органов Росреестра, но и в администрациях муниципальных образований, органах архитектуры, организациях по техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости. Но эти документы не систематизированы, и заключение о точности ранее выполненных землеустроительных работ можно сделать, исходя из всестороннего анализа материалов.[3]

Считаем целесообразным законодательное закрепление требования для контролирующих органов, кадастровых инженеров обязательного использования в своей деятельности документации по ранее определенным границам земельных участков, что должно стать одной из действенных мер к наведению порядка с уточнением границ и площади земельного участка в целях совершенствования государственного кадастра недвижимости.

В основе создания эффективной системы кадастра недвижимости лежат достоверные сведения об объектах недвижимости. Достоверность сведений государственного кадастра недвижимости может быть обеспечена путем проведения работ по уточнению границ

и площади земельных участков, с последующим учетом изменений характеристик объектов недвижимости.

Литература:

1. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Текст]. Принят 24.07.2007 года. № 221-ФЗ (в редакции от 23.07.2013 № 250-ФЗ) [Электронный ресурс]/Информационно-правовой портал «Гарант» - Режим доступа: <http://base.garant.ru>
2. Государственный (Национальный) доклад, Росреестр 2010г
3. Гайгул А.В, Дважды два – примерно пять...К вопросу об уточнении границ и площади земельных участков [Текст]/А.В. Гайгул// Кадастр недвижимости. – 2012. - №3(28)
4. <http://to58.rosreestr.ru> - официальный сайт Росреестра по Пензенской области
5. <http://gosim.pnzreg.ru>-- официальный сайт Департамента государственного имущества Пензенской области

УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

Киселева Н.А., Курочка А.А.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Муниципальное образование (далее МО) как сложная социально-экономическая система должно одновременно обладать и устойчивостью к неблагоприятным внешним воздействиям, и нацеленностью на благоприятные изменения, т.е. развитие, причем устойчивое [3, с.337].

Исходной базой для планирования развития муниципального образования является анализ его внутренней и внешней среды. Анализ существующей социально-экономической ситуации в муниципальном образовании позволяет делать выводы о внутренних ресурсах, возможностях, направлениях и перспективах его дальнейшего развития.

С целью разработки планов и программ развития муниципального образования проводится анализ показателей его социально-экономического положения за предшествующий трехлетний период.

На рисунке 1 представлены направления такого анализа.

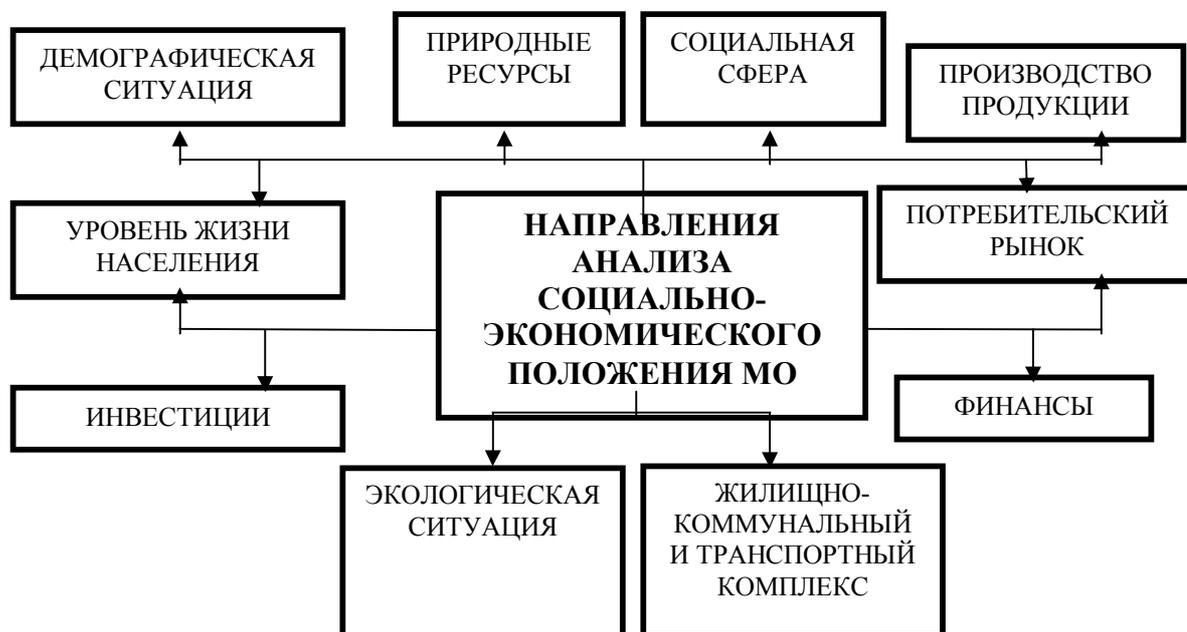


Рис. 1 Направления анализа показателей социально-экономического развития МО

Нами осуществлен анализ показателей социально-экономического развития муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области с целью дальнейшей разработки предложений по повышению эффективности управления развитием его территории.

Муниципальное образования «Новоспасский район» находится в южной части Ульяновской области, долина реки Сызранки делит район на две части. Район охватывает 46 населённых пунктов, административным центром является посёлок городского типа Новоспасское. Численность населения 25,4 тыс. человек. Районный центр находится в 160 км от областного центра города Ульяновска.

По территории района проходят: железная дорога Москва – Самара - Дальний Восток; автодороги: Москва-Челябинск, Ульяновск-Саратов. Данное территориальное положение дает району выгодное положение для развития территорий и экономики района.

Демографическая ситуация муниципального образования «Новоспасский район» представлена в таблице 1.

Из данных табл. 1 видно, что на протяжении предшествующего трехлетнего периода наблюдается устойчивое снижение смертности и, соответственно, уменьшается разница между рождаемостью и

смертность в положительную сторону, однако отмечается уменьшение количества заключаемых браков, вместе с тем уменьшается и число расторжения браков.

Таблица 1

Анализ демографической ситуации в Новоспасском районе
за последние 3 года (2010-2012 гг.)

Акты гражданского состояния	2010г.	2011г.	2012г.
Рождение	268	277	268
Смерть	367	323	324
Брак	202	198	173
Расторжение брака	121	105	98

Существующая демографическая ситуация привела к тому, что сокращение населения к 2025 году как минимум на 20 % неизбежно. Для снижения сокращения населения необходимо увеличить приток жителей в район путем создания рабочих мест и строительства жилья.

В социальной сфере Новоспасского района проводится масштабная программа поддержки занятости населения с привлечением субсидий из федерального бюджета. Так, в 2010 году 52 безработных открыли своё дело, на общественных работах было занято 556 чел. В 2010 году планировалось создать 382 новых рабочих места, фактически создано 392 рабочих места или 102,6% к плану (что в два раза превышает показатель 2009 года), из них индивидуальными предпринимателями – 107 рабочих мест, 285- организациями. На территории Новоспасского района работают 11 муниципальных дошкольных образовательных учреждений и 12 муниципальных общеобразовательных учреждений, 1 профессиональное училище и представительства высших учебных заведений Ульяновской и Самарской областей. В Новоспасском районе в отрасли здравоохранения насчитывается Центральная районная больница, частная клиника и 5 сельских здравпунктов. Общий объём расходов бюджета муниципального образования «Новоспасский район» на здравоохранение в части бюджетных инвестиций на увеличение стоимости основных средств в 2010 году составил 3320 тыс. руб., что больше в 3,8 раза уровня 2009 года. Администрация Новоспасского района уделяет внимание развитию физкультуры и спорта и пропаганде здорового образа жизни. Сеть учреждений культуры Новоспасского района включает районный дом культуры, культурно-досуговый центр городского поселения, кинотеатр, три сельских дома культуры, два клуба, культурно-досуговый центр, краеведческий

музей, детскую школу искусств и межпоселковую библиотечную систему. В районе сохранилась парковая система [2].

В районе есть месторождения нефти, горючих сланцев, в больших количествах добывается торф. В недрах района имеются огромные запасы мела, качество которого очень высокое. Также имеется много запасов природных глин, есть залежи кварцевого песка. Это дает возможность использовать свои ресурсы, экономя средства.

Экология района имеет отрицательную характеристику. Практически все поверхностные источники водоснабжения в последние годы подвергаются загрязнению, поэтому качество их вод не соответствует нормативным требованиям. Загрязнение атмосферного воздуха продолжает оставаться одним из приоритетных факторов риска для здоровья населения района. Особое место среди экологических проблем Новоспасского района занимают проблемы обращения с твердыми бытовыми отходами и производственными отходами. Для улучшения экологического состояния в районе необходимо с помощью мониторинга окружающей среды, следить за её состоянием и принимать соответствующие программы для улучшения состояния экологии.

Экономика Новоспасского района держится на трёх основных отраслях: производство строительных материалов, добыча нефти и сельское хозяйство.

Основную долю в структуре производства занимает добыча полезных ископаемых, которая составляет 68,3%. Обработывающие производства в структуре составляют 16,8% и чуть меньше – 14,9% производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

В последние годы промышленно-производственный комплекс Новоспасского района активно развивается.

Основными бюджетообразующими предприятиями муниципального образования являются:

ОАО «Ульяновскнефть» осуществляющее добычу нефти;

ООО «Силикат» занимается производством кирпича и тротуарной плитки;

ООО «Старатели - Новоспасское» производит стройматериалы (шпатлёвку, клей, гипс).

В общей отраслевой структуре промышленного производства Новоспасского района 86% приходится на продукцию этих предприятий.

За период с 2004 по 2012 год объем продукции промышленных предприятий Новоспасского района вырос с 718,3 млн. руб. до 4569,4 млн. руб. или в 6 раз.

Сельское хозяйство играет важную роль в экономике Новоспасского района. В этой отрасли занято 330 человек. Из числящихся 40800 тыс. га. пашни под обработкой находится 38500 тыс. га. Агропромышленный комплекс включает 8 сельскохозяйственных предприятий и 27 крестьянско-фермерских хозяйств.

Малый бизнес как наиболее массовая и динамичная форма деловой жизни участвует во всех сферах экономики. В 2009 году в Новоспасском районе действовало 53 малых предприятия и 494 индивидуальных предпринимателя, на которых занято 1060 человек. Это составляет 15,1% от общей численности работающих. На 01.01.2011г. в районе зарегистрирован 521 предприниматель, что составляет 105 % к 2009 г.(494 чел.) у них работают 1040 человек и 54 малых предприятия, которые предоставили 1127 рабочих мест для жителей района [1].

За период с 2006 по 2012 год ввод общей площади жилых домов увеличился с 2,6 тыс.кв.м. до 6,6 тыс. кв.м. Начато строительство частного сектора в микрорайоне «Южный». В районе не происходит строительства многоквартирных домов, так как нет строительных компаний [2].

В данной статье мы представили результаты анализа направлений социально-экономического положения муниципального образования, на основании которого сформулированы следующие выводы:

1. Географическое положение района имеет выгодное положение благодаря прохождению через район железной и автомобильной дороги;

2. Так как район богат полезными ископаемыми, это экономически выгодно для предприятий района, которые и используют для своего производства эти ресурсы

3. Предприятия района, сельское хозяйство являются главными источниками бюджета района;

4. С развитием производственной сферы ухудшается экология района;

5. Проблема нехватки жилья является острой, а особенно строительство многоэтажных домов, которые в районе вообще не строятся, так как нет своих строительных компаний.

Литература:

1. Решение Совета депутатов муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области от 30 апреля 2013 года № 39/184 «Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Новоспасский район» до 2020 года».

2. Программа социально-экономического развития муниципального образования «Новоспасский район» Ульяновской области на 2010-2014гг.
3. Зотов В.Б. Система муниципального управления: Учебник для вузов./СПб.: Лидер, 2005 г.
4. novospasskoe.do.am/ официальный сайт МО «Новоспасский район» Ульяновской области.

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РЕЛИГИОЗНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕННОСТЕЙ

*Киселева Н.А., Шаповал К.А.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г.Пенза, Россия*

Россия многонациональная страна. На декабрь 2012 года, 74% россиян исповедуют православие, 7% - ислам. В 2009 году цифры составляли соответственно 80 и 3%. К каждой из других конфессий (католицизм, буддизм, иудаизм и др.) относят себя не более 1% респондентов.[4]

На территории Российской Федерации большое количество культовых зданий и построек, относящихся к различным вероисповеданиям. Земельный вопрос в данной области требовал установление единого порядка, так как необходимо разграничить религиозное имущество от остального.

Отношения между государством и религиозными организациями за последний век претерпели много изменений. Можно выделить 3 основных этапа в регулировании земельного вопроса в отношении религиозных организаций за последнее столетие.

1. Религиозные организации не могли иметь собственность, а все культовые постройки являлись народным достоянием.

2. Религиозные организации обрели права юридического лица. Недвижимость находилась в их безвозмездном пользовании, права на собственность возникали только в отношении вновь созданных на их средства имущества.[3]

3. Современный этап регламентируется федеральным законом от 30.11.2010 №327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Закон регламентирует, что передача религиозной организации государственного или муниципального имущества религиозного назначения осуществляется в собственность или безвозмездное пользование на определенный по согласованию с религиозной организацией срок.

В соответствии данного Закона, земельный участок, на котором расположено имущество религиозного назначения, передается религиозной организации в собственность бесплатно или на праве безвозмездного срочного пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации [3].

Главная проблема состоит в том, что происходит ошибка в отнесении культовых зданий к религиозному имуществу. При отнесении построек к религиозному имуществу, государственные органы Охраны памятников руководствуются Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно вышеуказанному закону многие культовые здания не подходят под перечень имущества религиозного значения, который представлен в федеральном законе «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения...». В таком случае необходимо пользоваться последним законом, так как, если «противоречат друг другу акты одного и того же органа, но изданные в разное время, то применяется последний по принципу, предложенному еще римскими юристами: позже изданный закон отменяет предыдущий во всем том, в чем он с ним расходится» [4, с. 431].

Таким образом, к имуществу религиозного назначения относятся недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения, включая объекты культурного наследия народов Российской Федерации, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное образование, монашеская жизнедеятельность, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников, а также движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей) [2].

В связи с этим, в общественности возникло много споров о том, что существует большая вероятность того, что для вывода училищ, институтов, госучреждений, филармоний, музеев, архивов и библиотек, располагающихся в зданиях храмов, бывших семинарий, церковно-приходских училищ и так далее, потребуется построить новые здания и соответствующим образом их оборудовать, не говоря уже о проблеме землеотвода под такое строительство.[6]

Так же стоит отметить, что общественность обеспокоена тем, что к имуществу религиозного назначения относят объекты культурного наследия [2]. Необходимо понимать, что имущества религиозного назначения и памятники истории, культуры народов РФ совершенно разные вещи. Памятники истории, которые итак требуют особого ухода и отдельного внимания, должны быть на контроле и обслуживаться компетентными в этой области органами. А так же обслуживание исторических реликвий требует больших капиталовложений и огромной ответственности. Многие считают, что РПЦ не способна обеспечить надлежащий контроль и обслуживание соответствующее возрасту и ценности той или иной реликвии. По этому поводу происходит много споров, а так же сотрудники многих музеев отсылают письма в Кремль с просьбами о разрешении данного вопроса.

Таким образом, необходимо четкое разграничение религиозного имущества. Для грамотного исполнения федерального закона «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности» в него необходимо внести ряд поправок с письменным разъяснением всех прав и обязанностей сторон для исключения споров и прений при передаче имущества.

Литература:

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73—ФЗ ;
2. О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности : федер. закон от 30 ноября 2010 г. N 327-ФЗ ;
3. О свободе совести и о религиозных объединениях: от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ // Собрание законодательства РФ;
4. Теория государства и права. Курс лекций / Под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. — М.: Юристъ, 1997. — 672 .

5. Добрынина Е. Православных в России становится меньше //Российская газета.17.12.2012
6. Экспертное заключение Российского института культурологии, Государственного института искусствознания и ИКОМ России по проекту федерального закона № 391395-5 «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

*Клейменова Н.С., Акимова М.С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие) [1].

Леса Российской Федерации занимают около 70% территории ее суши и являются важным стабилизирующим природным комплексом страны. По данным Глобальной оценки лесных ресурсов ФАО ООН (ГОЛР-2010), общая площадь лесов мира составляет 4 033 060 тыс. га (по методике ФАО в понятие «лес» не входят заросли кустарников и городские леса). С учетом 1 144 687 тыс. га кустарников и редины с полнотой менее 10% общая площадь земель планеты, занятая лесной и кустарниковой растительностью, достигает 5 177 747 тыс. га.

Российская Федерация является лидером по площади лесов - 809 090 тыс. га, или 20,1% общей площади лесов мира. Доля площади лесов Бразилии составляет 12,9%, Канады - 7,7, США - 7,5, Китая - 5,1% [2].

Лесное законодательство Российской Федерации выделяет леса первой, второй, третьей групп. Основная цель этого деления заключается в определении режима заготовки древесины и обеспечении охраны наиболее ценных лесов, имеющих важное природоохранное значение. В зависимости от группы и категории защитности лесов устанавливается порядок ведения лесного хозяйства в них, использования лесного фонда, а также изъятия участков лесного фонда. Отнесение к соответствующей группе определяет применение тех или иных видов и способов рубок, ширину лесосек и т.п.

К лесам первой группы относятся леса, основное назначение которых - выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий. Леса первой группы подразделяются на следующие категории защитности:

- защитные полосы лесов по берегам рек, озёр, водохранилищ и др. водных объектов;

- защитные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб;

- противоэрозийные леса;

- защитные полосы лесов, вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения;

- государственные защитные лесные полосы;

- ленточные боры;

- леса на пустынных, степных, лесостепных и малолесных горных территориях, имеющих важное значение для защиты окружающей природной среды;

- леса зелёных зон поселений и хозяйственных объектов;

- леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения;

- леса первой, второй и третьей зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов;

- особо ценные лесные массивы;

- леса, имеющие научное или историческое значение;

- памятники природы;

- орехово-промысловые зоны;

- лесоплодовые насаждения;

- притундровые леса;

- леса государственных природных заповедников;

- леса национальных парков;

- леса национальных парков;

- заповедные лесные участки.

К лесам второй группы относят леса в регионах с высокой плотностью населения и развитой сетью наземных транспортных путей; леса, выполняющие водоохранные, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные функции, имеющие ограниченное эксплуатационное значение, а также леса в регионах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения которых требуются ограничение режима лесопользования.

К лесам третьей группы относятся леса многолесных регионов, имеющие преимущественно эксплуатационное значение. При заготовке древесины должны сохраняться экологические функции этих лесов. Леса третьей группы разделяются на освоенные и резервные [2].

Лесохозяйственные мероприятия и пользование лесным фондом должны осуществляться методами, не наносящими вреда окружающей природной среде, природным ресурсам и здоровью человека.

Ведение лесного хозяйства должно обеспечивать:

- ✓ сохранение и усиление средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных природных свойств лесов в интересах охраны здоровья человека;
- ✓ многоцелевое, непрерывное, неистощительное пользование лесным фондом для удовлетворения потребностей общества и отдельных граждан в древесине и других лесных ресурсах;
- ✓ воспроизводство, улучшение породного состава и качества лесов, повышение их продуктивности, охрану и защиту лесов;
- ✓ рациональное использование земель лесного фонда;
- ✓ повышение эффективности ведения лесного хозяйства на основе единой технической политики, использования достижений науки, техники и передового опыта;
- ✓ сохранение биологического разнообразия;
- ✓ сохранение объектов историко-культурного и природного наследия.

В лесном фонде могут осуществляться следующие виды лесопользования:

- заготовка древесины;
- заготовка живицы;
- заготовка второстепенных лесных ресурсов (пней, коры, бересты, пихтовых, сосновых, еловых лап, новогодних елок и других);
- побочное лесопользование (сенокошение, пастьба скота, размещение ульев и пасек, заготовка древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственных растений и технического сырья, сбор мха, лесной подстилки и опавших листьев, камыша и другие виды побочного лесопользования, перечень которых утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в области лесного хозяйства);

- пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;

- пользование участками лесного фонда для научно-исследовательских целей;

- пользование участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей.

Такое деление лесов Лесной Кодекс РФ предусматривает для того, чтобы возложить основное бремя забот о ведении лесного хозяйства и охраны лесов, не входящих в лесной фонд, соответственно, на органы обороны и городские власти.

Охрана лесов - комплекс мероприятий по предупреждению пожаров в лесах, своевременному их обнаружению и тушению, а также по охране лесов от самовольных порубок, загрязнения сточными водами, химическими и радиоактивными веществами, отходами, хищений и других действий, причиняющих вред лесу.

Защита лесов - система мероприятий по защите леса от болезней и вредителей, неблагоприятных факторов окружающей среды. Защита лесов включает комплекс организационных, правовых и других мер, в частности:

- организацию авиационной охраны лесов;
- проведение мероприятий по предупреждению пожаров и подготовке к пожароопасному сезону в лесах, профилактике и своевременному выявлению вредителей и болезней леса и борьбе с ними;
- осуществление противопожарного и санитарного благоустройства лесов;
- своевременную ликвидацию очагов возгорания леса;
- ограничение пребывания граждан в лесах и осуществления лесопользования в период высокой пожарной опасности, а также при проведении мероприятий по борьбе с вредителями и болезнями леса с использованием химических, биологических и иных средств;
- осуществление работ в лесу способами и с соблюдением технологий, которые обеспечивают улучшение санитарного состояния лесного фонда;
- предоставление лесопользователями своевременной информации юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, о появлении в лесном фонде вредителей и болезней леса. [4]

Объекты земельных и лесных отношений используются и охраняются с учетом многофункционального значения лесов и признания их основным средством производства в лесном хозяйстве, а также экологического и рекреационного значения лесов. Участки

лесного фонда должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах). Включение земельных участков в состав лесного фонда и их изъятие из него осуществляются в соответствии с лесным и земельным законодательством России.

Лесной фонд находится в федеральной собственности. Граждане в соответствии с вышеназванными целями использования земель лесного фонда имеют право свободно и бесплатно пребывать на землях лесного фонда, собирать для собственных нужд ягоды, орехи, грибы, лекарственные растения, охотиться. Однако это может быть ограничено на основе законодательства в интересах пожарной безопасности лесов или ведения орехово-промыслового, лесоплодового либо лесосеменного хозяйства.

Участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам на следующих правах пользования: аренды, безвозмездного пользования, концессии, краткосрочного пользования и др. Промышленные лесопользователи обязаны соблюдать условия договоров, не оставлять недорубов и заготовленной древесины в местах рубок по истечении срока ее вывозки, осуществлять лесовосстановительные мероприятия, соблюдать санитарные правила и выполнять иные обязанности, предусмотренные земельным и лесным законодательством.

Литература:

1. Земельный кодекс РФ.
2. Лесной кодекс РФ.
3. Балашенко С. А., Макарова Т. И., Лизгаро В. Е. Экологическое право: пособие / С. А. Балашенко, Т. И. Макарова, В. Е. Лизгаро. - Минск: Вышэйшая школа, 2009. - 318 с.

РАЗВИТИЕ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ

*Кондратьева Е.В., Хаметов Т.И.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г Пенза, Россия*

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) — непредпринимательская деятельность гражданина и членов его семьи по производству и переработке сельскохозяйственной продукции на предоставленном

(приобретенном) участке земли, как правило, в сельской местности, для удовлетворения собственных нужд, в продуктах питания.[1]

Известно, что сельское хозяйство, дело довольно рискованное и затратное. На развитие хозяйства, закупку необходимого оборудования, приобретение кормов для птицы и скота требуется потратить значительную сумму. Однако, возможность того, будет ли дело прибыльным и, как скоро окупятся финансовые вложения – неизвестно. Особенно сложно начинать ведение ЛПХ с нуля, когда практически нет собственных средств. В этом случае и приходится обращаться к кредитованию.

В этом случае необходимы знания о целевом кредите для ЛПХ – владельца личного подсобного хозяйства. Использование целевого кредита для ЛПХ предусматривается в Государственной программе развития сельского хозяйства, которая направлена на регулирование рынка продукции, сырья и продовольствия в 2008 – 2012-х годах. Кредит предлагается на 2 – 5 лет, сельскохозяйственным кооперативам и фермерским хозяйствам на срок до восьми лет.

Какая выгода прослеживается для начинающего фермера? В настоящее время ставка рефинансирования составляет 8,25 %, 95 % от ставки, но не более 95 % фактических выплат по процентам, субсидируется государством. То есть, взяв кредит под 14 % годовых, платить фермер немного больше 6 %. Большим преимуществом является возможность отстрочить выплаты на срок до двух лет. Вносить необходимые суммы в счет погашения долга можно каждый месяц, раз в квартал или один раз в каждые полгода.

Кредит предоставляется в размере до 300 000 рублей на два года и до 700 000 рублей на срок не более пяти лет. Исходя из реального совокупного дохода самого заемщика и членов его семьи, ведущих совместное хозяйство либо приживающих вместе, банк определяет максимальный размер кредитования.

Кредитование предоставляется владельцам ЛПХ в возрасте от 18-ти и до 65-ти лет на момент окончания обязательств перед банком.[2]

Основными недостатками, влияющими на развитие ЛПХ, являются:

- ✓ низкая производительность факторов производства;
- ✓ недостаточная обеспеченность материально-техническими ресурсами;
- ✓ низкая окупаемость затрат;

- ✓ невысокая информированность (по законодательству, государственным программам, технологиям и др.). [3]

Все перечисленные недостатки личного подсобного хозяйствования обусловлены главным образом ограниченностью индивидуального, мелкомасштабного, использования ресурсов (по производству, сбыту, снабжению и др.).

Несмотря на объективные недостатки, ЛПХ обладают и рядом преимуществ.

Во-первых, в ЛПХ заключён большой потенциал расширения сельскохозяйственных товаров внутреннего производства (продовольственная безопасность, доступные и качественные продукты питания).

Во-вторых, ЛПХ – основа исчезающего сельского населения, по сути, главный источник его выживания. Не содействовать развитию ЛПХ сегодня – значит бросить на произвол большое количество сельских жителей.

В-третьих, ЛПХ имеет большое социальное значение в качестве дополнительного источника благ (продукты питания, оздоровление, отдых и туризм, воспитание детей, культурное преобразование и др.) для малообеспеченных слоёв населения.

В-четвёртых, развивающееся ЛПХ, имеет огромный потенциал как составная единица для развития крупных форм хозяйствования на основе кооперирования или интегрирования.[3]

Кажущееся преобладание преимуществ ЛПХ над недостатками не должно вводить в заблуждение относительно перспективности подсобной формы как самостоятельной хозяйствующей единицы. Большинство общественных выгод от ЛПХ при условии справедливого распределения дохода могут с лихвой быть обеспечены в рамках крупных хозяйственных форм, способных использовать все преимущества экономии от масштаба.

Необходимая поддержка ЛПХ, как и всего сельского хозяйства, - обеспечение условий для реализации продукции по приемлемым ценам, чего можно достигнуть предоставлением торговых мест на льготных условиях, государственными закупками, стимулированием развития потребительской кооперации, развёртыванием сети информационно-консультационных центров и др.

Авторы разделяют мнение экономистов о том, что с государственной точки зрения, намного эффективнее поддерживать и развивать не множество разрозненных подсобных хозяйств, а их организованные кооперативы. Государство заинтересовано в

устойчивом функционировании многоуровневой системы сельскохозяйственной потребительской кооперации. С помощью такой структуры можно реализовывать сельскохозяйственные государственные программы и решать стратегические задачи, в частности продовольственной безопасности, финансирования сельскохозяйственного производителя, государственных закупок, образования, информационного обеспечения и др.

По итогам сельскохозяйственной переписи 2006 г. было выявлено 17,4 млн. ЛПХ, примерно 15 млн. из которых производили сельскохозяйственную продукцию. В 2007 г. в ЛПХ было произведено 90,1% картофеля, 78,3% овощей, 51,5% молока, 48,7% мяса. В 2009 г. хозяйства населения произвели 47,1% сельскохозяйственной продукции.

В заключении отметим, что ЛПХ - одна из самых распространенных и самых многочисленной формы использования земли, получившей динамичное развитие в результате земельной реформы. Устойчивое развитие ЛПХ предусматривает стабильное развитие сельского хозяйства, повышение уровня и качества жизни сельского населения, поддержание экологического равновесия в сельской местности. Сельское хозяйство и в странах с развитой экономикой рассматривается не только с позиции производства продукции растениеводства и животноводства, но и более широко, с учетом его социальных и экологических аспектов.

Литература:

1. Словарь [Электронный ресурс]: база данных содержит термины и определения – Режим доступа: ru.wikipedia.org
2. [Электронный ресурс]: Режим доступа: rshb.ru
3. [Электронный ресурс]: Режим доступа: alseidaprojekt.ru

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Кормилицин А.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Сегментация рынка - разделение рынка на отдельные сегменты по какому-либо признаку. Так, к примеру, в зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;

- незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки. [2]

Рассмотрим подробнее незастроенные земельные участки, пригодные для последующей жилой застройки. В зависимости от разрешенного использования рынок земли можно разделить на 3 сегмента: индивидуальная жилищная застройка, точечная жилищная застройка, комплексная жилищная застройка.

В последнее время строители все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилищной застройки. Перспектив точечной жилищной застройки немного, в связи, с чем необходимость переходить к комплексному строительству и освоению новых территорий становится очевидным фактом.

Что же включает в себя комплексное освоение территорий для жилищного строительства? По проекту - комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства.

Предоставление земельных участков производится только в аренду и из земель, находящихся в государственной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена. Торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на незастроенной территории, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства должны проводиться в форме аукциона в соответствии с Земельным Кодексом РФ. [1,3]

Достоинства и проблемы комплексной застройки:

- преимущества очевидны. Как правило, все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными. А у масштабных проектов есть целый ряд преимуществ перед точечными. Среди них наиболее значимыми являются наличие более широкого придомового пространства, высокая безопасность внутри объекта, однородность социальной сферы и наличие собственной инфраструктуры. Крупные жилые комплексы представляют своим обитателям высокий уровень комфорта проживания (это обусловлено и установкой новейшего оборудования, и применением современных нормативов и технологий, кроме того, при комплексном освоении территории достаточно большие участки отводятся под зоны отдыха, озеленение и благоустройство) и благодаря этому становятся наиболее востребованными на рынке. В проекты комплексной застройки

инвестируются значительные средства, эти проекты обеспечивают жильем тысячи россиян.

- минусы. Самый главный из них – длительный срок сдачи объекта. Как известно, масштабное строительство предполагает несколько этапов (очередей), и жильцам первых очередей приходится еще несколько лет мириться с возникающими при этом неудобствами. Кроме того, строительство инфраструктуры значительно отстает от жилого сектора и часто ведется по остаточному принципу. Понимая это, почти все застройщики стараются возводить необходимые социальные объекты одновременно с первой очередью жилья. Стимулируют на подобные действия девелоперов и городские власти, которые не принимают дома в эксплуатацию без законченной инфраструктуры.

Среди множества проблем, связанных с комплексной застройкой, с которыми сталкивается застройщик, на сегодня можно выделить следующее:

- отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой (необходимо строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);

- отсутствие механизмов привлечения частных инвестиций и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию коммунальной инфраструктуры;

- потребность в обеспечении энергетическими ресурсами объектов, строящихся в рамках реализации инвестиционных проектов (подключение к сетям энерго- и газоснабжения, а также развитие улично-дорожной сети);

- непрозрачность и обременительность для Застройщика условий присоединения к системам коммунальной инфраструктуры.[4,5]

Перспективы комплексного освоения территорий. Сегодня при комплексном проектировании территории закладываются параметры, принципиально отличающиеся от тех, по которым проектировали советские города. Приоритетными становятся такие характеристики городской среды, как безопасность, экологичность, дизайн, разнообразие, культурная уникальность. Облик новых городов формируют молодые квалифицированные кадры.

В то же время автор считает, что без вмешательства городских и федеральных органов власти данная система не сможет работать в полную силу. Нетрудно заметить, что фраза «коммунальная инфраструктура» фигурирует в каждой проблеме, связанной с комплексной застройкой. И органы власти способны обеспечить

помощь застройщику в решении части проблем, а это, в свою очередь, очень положительно скажется не только на скорости освоения территорий, но и на конечной стоимости жилья.

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г.
2. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»//Российская газета. - 2001. - № 118, 119.
3. Бандорин Л.Е., Боголюбов С.А., Галиновская Е.А. и др. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Рук. ав. кол., отв. Ред. С.А. Боголюбов. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2009. – 896 с.
4. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса Российской Федерации. Подготовлен для Системы КонсультантПлюс, 2009. – 326 с.
5. Попов М.В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости. М.: Статут, 2009. – 251 с.

ПОТЕНЦИАЛ НИКОЛЬСКОГО РАЙОНА ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЕЛИГИОЗНОГО ТУРИЗМА

*Королева Т.Н., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Туристическая отрасль приобретает все большее значение для развития экономики и социальной сферы, как по всей стране, так и в отдельных ее регионах. Развитие туризма является одним из показателей благополучного развития определенной территории.

Составной частью современной индустрии туризма является религиозный туризм. Посещение святых мест издавна представляло собой одну из наиболее важных и почитаемых традиций русского народа неразрывно связанную с самой сущностью православного вероучения по всей стране и за ее пределами.

Пензенская область с ее святыми источниками, монастырями и храмами, привлекательна и интересна для российских и зарубежных туристов. На примере Никольского района Пензенской области рассмотрим динамику развития данного направления в туризме.

В Никольском районе имеется потенциал и для развития религиозного туризма. В табл. 1 представлены все церкви Никольского района.

Таблица 1

Церкви Никольского района

Адрес	Название	Год постройки	Состояние эксплуатации
1	2	3	4
с.Большое Пермиево	Церковь Рождества Христова	1892 год	Не действует, заброшена
С.Казарка	Церковь Николая Чудотворца	Между 1833 и 1904.	Не действует
С. Керенка	Церковь Троицы Живоначальной	Не ранее 1777	Не действует
С. Коржевка	Храм-часовня Петра и Павла	Не ранее 1915	Не действует
С. Красное	Церковь Михаила Архангела	Не ранее 1844	Не действует
С. Маис	Церковь Боголюбской иконы Божией Матери	Между 1863 и 1881	Действует, восстановлена в 1991
С.Мокрая Поляра	Церковь Николая Чудотворца	1914	Утрачена, сгорела 19 августа 2010
Нечаевка (Высадки)	Церковь Михаила Архангела	Не ранее 1887	Заброшена
Нижний Шкафт	Церковь Петра и Павла	1796	Не действует, заброшена
Г.Никольск	Собор Воскресения Христова	1824	Действует, восстановлена в 2000г.
Г.Никольск	Церковь Воскресения Христова(Воскресенская церковь)	Между 1999 и 2003.	Действует
Г.Никольск	Часовня Георгия Победоносца	2001	Действует
С. Новая Селя	Церковь Сергия Радонежского	Не известна	Все постройки разрушены в 1937
С. Сабаново	Церковь Николая Чудотворца	Не известна	Не действует, аварийное состояние
Серман	Часовня Смоленской иконы Божией Матери	Не ранее 1880	Не действует
С. Столыпино	Церковь Михаила Архангела	1822	Действует, восстановлена в 2007 г.
С. Тюнярь	Церковь Покрова Пресвятой Богородицы	1894 и 1911.	Действует ,1991 перестроена
Чапрулейка	Часовня Параскевы Пятницы Пятницкий источник	2007	Действует
Ахматовка	Церковь Казанской иконы Божией Матери	1792	Действует с 1995 г.
Базарная Кеньша.	Церковь Казанской иконы Божией Матери	1819	Действует с 1994 г

Недалеко от с. Серман находится святой источник Параскевы, построенный силами сельской администрации и поддерживаемый в надлежащем порядке. Источник обустроен двумя купелями с раздевалками, имеются стол с лавочками, построен туалет. Святой источник находится в ведении Сермановской сельской Администрации. Источник находится в живописном месте, в окружении ковыльной степи и лесного массива. По преданию в начале XVIII в. одному слепому крестьянину, спавшему в лесу близ Чепурлейки, явилась св. Параскева Пятница и повелела сойти под гору и взять там из источника ее образ; как только крестьянин приблизился к роднику и брызги долетели до его глаз, он сразу же прозрел и увидел икону, которую отнес в сельский храм. На источнике же, в полутора верстах от села, была построена небольшая деревянная часовня (упоминается в 1870-х – 1910-х гг.). В XIX в. на десятую пятницу от Пасхи ежегодно икона выносилась из храма на источник, где совершались молебны. В крестных ходах принимали участие верующие со всех концов губернии, при этом случались и исцеления.

В XX в. прекратили существование и часовня, и храм, и само село Чепурлейка (сейчас ближайший населенный пункт к источнику – Серман). Но почитание источника не прекратилось. Он находится в ста метрах от овцеводческой фермы и именуется в народе источником Прасковьи, или Прасковьиным родником. С начала 1990-х гг. здесь ежегодно совершались молебны. А в июле 2006 г. глава администрации Никольского района Михаил Васильевич Кузнецов предложил обустроить святой источник. Тогда же в ООО «Пензаземпроект» приступили к разработке необходимой документации, и был изготовлен эскиз часовни на роднике. И в сентябре 2006 г. усилиями властей, предпринимателей и местных жителей святое место было благоустроено, поставлена часовня и купальня. К нему приезжают как с разных уголков Пензенской области, так и из Ульяновской области. Данный источник может занять достойное место в религиозном туризме Пензенской области, для чего необходима проработка концепции данного объекта и вида туризма для региона.

В полутора километрах от села Тюнярь, на автодороге Городище – Никольск, в 30 км от Городища Расположен святой источник Грот, который так же является объектом притяжения туристов.

Храм во имя Иконы божьей Матери, который находится в с. Ахматовка является редким в области примером архитектуры барокко. У церкви – святой родник. Построен на средства помещика Ивана Соловцова в 1760-1792 годах. В 1840-х годах перестраивался на

средства помещика Матвея Ивановича Соловцова. В 1870-1871 годах устроены приделы в честь Рождества Иоанна Предтечи и святителя и чудотворца Николая.

Большие работы ведутся по строительству и восстановлению церквей и храмов в районе. Отреставрирован храм Воскресенья Христова в Никольске, в селе Междуречье, ведутся строительные работы по восстановлению церкви в рабочем поселке Сура. В 7 км.от села Серман в лесу силами монахинь восстанавливается монастырь Покрова Пресвятой Богородицы. Он находится в начальной стадии восстановления. На данный момент отстроена срубовая церковь, расчищены захоронения монахинь.

Развитие религиозного туризма находится не на высоком уровне – это направление следует развивать. Основными проблемами в исследуемом районе является незаинтересованность инвесторов, низкий уровень туристической индустрии. Рост и развитие туризма окажет положительное влияние на экономику района. Наличие в районе доступных мест размещения туристов, интересные места отдыха, различные архитектурные ценности привлекут жителей других городов, что поможет району не потерять своей значимости среди районов Пензенской области.

АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Кремнева А.М., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Строительная отрасль имеет очень большое значение в экономике страны: наличие рабочих мест, объем построенных площадей, влияние на другие отрасли производства и промышленности. При этом, с одной стороны, растут масштабы строительства и объемы инвестиций в данную отрасль, а с другой стороны, остается несовершенным механизм инвестирования в строительство.

Совершенствование и повышение эффективности управления инвестиционными процессами в строительном комплексе предполагает производство и выпуск конкурентоспособной строительной продукции, ликвидацию нерентабельных строительных предприятий, повышение качества строительных услуг, а также обеспеченность населения объектами строительства (жилым, объектами социального назначения и т.д.).

Основная роль строительного комплекса определяется тем, что конечные результаты достигаются путем осуществления инвестиционных программ и проектов, как на федеральном, так и на уровне субъекта страны. При этом неперенным условием является повышение эффективности строительного комплекса на основе наиболее рационального использования инвестиционных ресурсов, направление их в программы и проекты, позволяющие получить наибольшие экономические и социальные результаты, а также высокую эксплуатационную рентабельность возведенных объектов.

Развитие современного инвестиционно-строительного комплекса в России осуществляется в условиях сильной конкуренции при недостаточно высокой инвестиционной активности. Проблемы инвестиционно-строительного комплекса чрезвычайно важны по причине изменившихся ориентиров, обусловленных вхождением России в Европейский союз, повышением требований рынка к техническим и экономическим предложениям в строительстве, необходимостью соответствия объектов строительства широкому диапазону инвестиционных ресурсов, возросшим возможностям архитектурно-строительной практики, социальным потребностям населения.

Отношения, возникающие в процессе строительства, регулируются, в первую очередь, Федеральными законами от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений») и от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также – ГрадК РФ.

Инвестиционная инфраструктура – это физические или юридические лица, обслуживающие инвестиционный процесс и обеспечивающие взаимоотношения между основными субъектами инвестиционного рынка (банки, страховые компании, лизинговые фирмы, риэлтерские, оценочные компании, консалтинговые, инжиниринговые фирмы и т.д.). Наличие развитой рыночной инфраструктуры свидетельствует о зрелости рыночных отношений в экономике. Инвестиционно-строительную сферу формирует определенная группа хозяйственных единиц:

- инвестор, физическое или юридическое лицо, осуществляющее финансирование строительства;

- заказчик, физическое или юридическое лицо, уполномоченное реализовать инвестиционный проект и управляющего по строительству объекта;

- застройщик, обладающий правами на земельный участок;
- подрядчик - строительная фирма, осуществляющая по договору подряда или контракта строительство объекта;
- пользователь, физическое или юридическое лицо для которого создается объект;
- проектировщик - организация, осуществляющая по контракту с заказчиком (застройщиком) разработку проекта.

Участники строительного процесса могут совмещать функции нескольких субъектов: инвестор может выступать в роли заказчика, кредитора, выполнять функции застройщика и т.д.

На принятие решения о реализации того или иного проекта в строительстве влияет ряд факторов, а также то, насколько эффективно компания управляет инвестиционным проектом и ее конкурентоспособность по отношению к другим предприятиям.

Каждый проект, связанный со строительством, перед своей реализацией проходит предварительную экспертную проверку. Прежде всего, проект оценивается в плане его выполнимости, как в техническом, так и в экономическом аспекте.

Техническая выполнимость проекта связана с наличием или возможностью обеспечения проекта строительными и сопутствующими материалами, машинами и оборудованием; с наличием в зоне строительства (реализации проекта) необходимой инфраструктуры (дороги, линии связи, энергоснабжение и т.д.).

Экономическая выполнимость проекта связана с наличием развитого рынка рабочей силы, рынков сырья и необходимых материалов; с инвестиционными возможностями (использование собственного капитала, кредиты банков, привлечение других средств); с квалификационными требованиями к основному и обслуживающему персоналу, к управленческому аппарату. Из всех сегментов рынка наиболее перспективным считается сегмент жилой недвижимости.

Литература:

1. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.99 № 39-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 № 22-ФЗ).
2. Асаул, А.Н., Владимирский Е.А., Гордеев Д.А., Гужва Е.Г., Петров А.А., Фалтинский Р.А. Закономерности и тенденции развития современного предпринимательства// Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб.: АНО ИПЭВ, 2008. – 280 с.

3. Бланк, Н.А. Инвестиционный менеджмент. - Киев: МП «Итем», 2010.
4. Миронов, Г.В., Буркин С.Л., Шимов В.В., Бабайдов Н.А. Инвестиционно-строительный менеджмент: Справочник.
5. Овсянникова, Т.Ю. «Экономика строительного комплекса: Экономическое обоснование и реализация инвестиционных проектов» Учебное пособие – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2003. – 239 с.
6. Шутенко, В.В. Формирование механизма инвестирования строительной отрасли на основе создания привлекательного инвестиционного климата: дис. к.э.н.: 08.00.05 - Иваново, 2009.- 174 с.
7. Инвестиционный Процесс в Строительстве: <http://spimash.ru>

РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

*Кувшинова В.С., Акимова М.С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Строительная отрасль Пензенской области в настоящее время объединяет более 1300 подрядных строительных организаций, предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов, проектных и научно-исследовательских организаций, предприятий механизации и транспорта, осуществляющих работы по проектированию, строительству, реконструкции, техническому перевооружению и капитальному ремонту зданий, сооружений и предприятий во всех отраслях экономики.

За годы экономических реформ в отрасли произошли значительные преобразования.

Сформировался принципиально новый механизм управления, который заключается, прежде всего, в регулировании государством инвестиционной деятельности в сфере строительства, а не в административном управлении организациями и предприятиями.

Быстрыми темпами происходило формирование организаций и предприятий малого бизнеса. Их число в настоящее время составляет около 95% от общего количества строительных организаций и предприятий.

Возникла необходимость проведения работ по совершенствованию договорных отношений и развитию подрядных торгов в строительстве,

созданию экономических предпосылок для повышения эффективности деятельности организаций строительного комплекса. В результате была создана соответствующая нормативно-правовая база, которая практически полностью обеспечивает необходимое качество подготовки и проведения конкурсного размещения заказов для всех инвесторов независимо от форм собственности.

Положительные тенденции развития экономики России за последние годы преопределили значительные сдвиги в инвестиционно-строительной сфере Пензенской области.

Среднегодовой прирост объемов инвестиций в основной капитал, начиная с 2000 года, составляет 12,5%. Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство» за 2012 год составил 35 830,9 млн. руб., что составляет 114,2% к уровню 2011 года. За январь-декабрь 2012 года на территории Пензенской области введено в эксплуатацию 741,0 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,4% к уровню 2011 года. Индивидуальными застройщиками введено 371,0 тыс. кв. метров жилья, что составляет 110,4% к уровню прошлого года, многоквартирного жилья построено 370,0 тыс. кв. метров, или 110,5% к уровню 2011 года. По итогам 11 месяцев 2012 года Пензенская область занимала 2 место по темпам ввода жилья среди регионов ПФО.

На темпы и масштабы развития строительного комплекса оказывают влияние:

- объемы инвестиций в основной капитал во всех отраслях и сферах деятельности экономики, в том числе объемы инвестиций в жилищное строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и ЖКХ;

- уровень развития банковской и кредитной системы, широкое развитие системы ипотечного кредитования;

- высокая степень износа основных производственных фондов во всех отраслях национальной экономики, в том числе в строительстве и промышленности строительных материалов;

- расширение емкости внутреннего строительного рынка.

Кроме финансового, для строительства необходимо и материальное обеспечение, а оно непосредственно связано с производством строительных материалов. Уровень и эффективность строительства также зависит от качества строительных материалов.

В январе-июне 2013 года предприятиями стройиндустрии и промышленности строительных материалов Пензенской области произведено кирпича силикатного 48,21 млн.шт., что составляет 121,8% к соответствующему периоду прошлого года, кирпича керамического – 7,9 млн. шт. (87,8%), строительных нерудных

материалов произведено 842,2 тыс.м³ (166,3%), сборного железобетона – 96,26 тыс.м³ (153,3%).

На территории Пензенской области с применением местной минерально-сырьевой базы ведется строительство новых предприятий строительной индустрии и промышленности стройматериалов:

- на базе завода ЭКПД в р.п. Чаадаевка Городищенского района ООО «Чаадаевский пенобетон» ведется строительство завода по производству автоклавных газобетонных блоков годовой мощностью 250 тыс. куб. м, объём привлекаемых инвестиций – 450,0 млн. руб.;

- на производственных площадях литейно-механического завода в г. Сурск Городищенского района предполагается выпускать облицовочный обжиговый керамический кирпич высокой прочности от М-150 до М-400. Годовая мощность кирпичного завода 30,0 млн. шт. кирпича;

- в Никольском районе Пензенской области инвестором ООО «Азия Цемент» ведется строительство цементного завода мощностью 4 млн. тн. цемента в год. В процессе производства цемента будут применены новые технологии, которые позволят снизить энергозатраты и затраты воды на производство цемента. Ожидаемая себестоимость производства цемента «сухим» способом будет на 40% ниже, чем на существующих заводах «мокрого» способа, применяемого сегодня повсеместно.

Строительный комплекс должен развиваться по следующим направлениям:

- в социальной сфере – реализация социальных программ в области градостроительства и переустройства сельских населенных мест; удовлетворение спроса населения на жилье различной степени комфортности, повышение уровня обеспеченности современными объектами жилищно-коммунального и бытового хозяйства, в т.ч. автономными (водопровод, теплоснабжение, канализация); а также осуществление мероприятий по охране и оздоровлению окружающей среды;

- в экономической сфере – завершение налоговой реформы, разработка механизма изъятия природной ренты, снижение таможенных пошлин на продукцию высокотехнологичных производств, выравнивание условий хозяйственной деятельности по территории страны с учетом уровня развития, природно-климатических и географических условий отдельных регионов;

- в сфере технической политики – совершенствование нормативно-технической базы.

Высокие темпы развития строительной отрасли в Пензенской области имеют множество причин, среди которых можно выделить увеличение деловой активности и, соответственно, количества капиталовложений в развитие предприятий. Благодаря этому повышается не только уровень зарплат рабочих и доходы акционеров, но и происходит развитие инфраструктуры данных отраслей и предприятий в смежных областях (финансы, транспорт, торговля). Такое положение дел вызывает общий рост экономики, ее укрепление и гармоничное развитие.

Литература:

1. <http://depgrad.pnzreg.ru>
2. <http://www.ualist.com>

ИЗУЧЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

*Кураева О.С. , Акимова М.С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Развитию регионального туризма должен предшествовать детальный анализ его потенциала, выявление перспективных направлений, изучение имеющегося опыта и разработка комплексной программы туристического развития региона в целом.

В Пензенской области можно выделить пять туристических зон, объединенных по территориальному признаку. Схематичное деление Пензенской области на туристические зоны представлено на рис. 1.

Выделение пяти отдельных территорий обусловлено не только географическим местоположением, но также и возможностью разработки новых совместных туристических маршрутов, территориальной интеграции с целью более полного удовлетворения потребностей потенциальных и существующих туристов, создавая полный комплекс услуг в рамках отдельных туристических продуктов.

Далее авторами рассматриваются основные места тяготения туристов в Пензенской области.

Тысячи почитателей гения М.Ю. Лермонтова ежегодно приезжают в село **Лермонтово (Тарханы)** поклониться памяти поэта. Усадьба расположена в Белинском районе Пензенской области. Традиционно, в первые выходные июля, в Тарханах проводится Всероссийский

Лермонтовский праздник, в котором принимают участие видные деятели культуры и искусства.

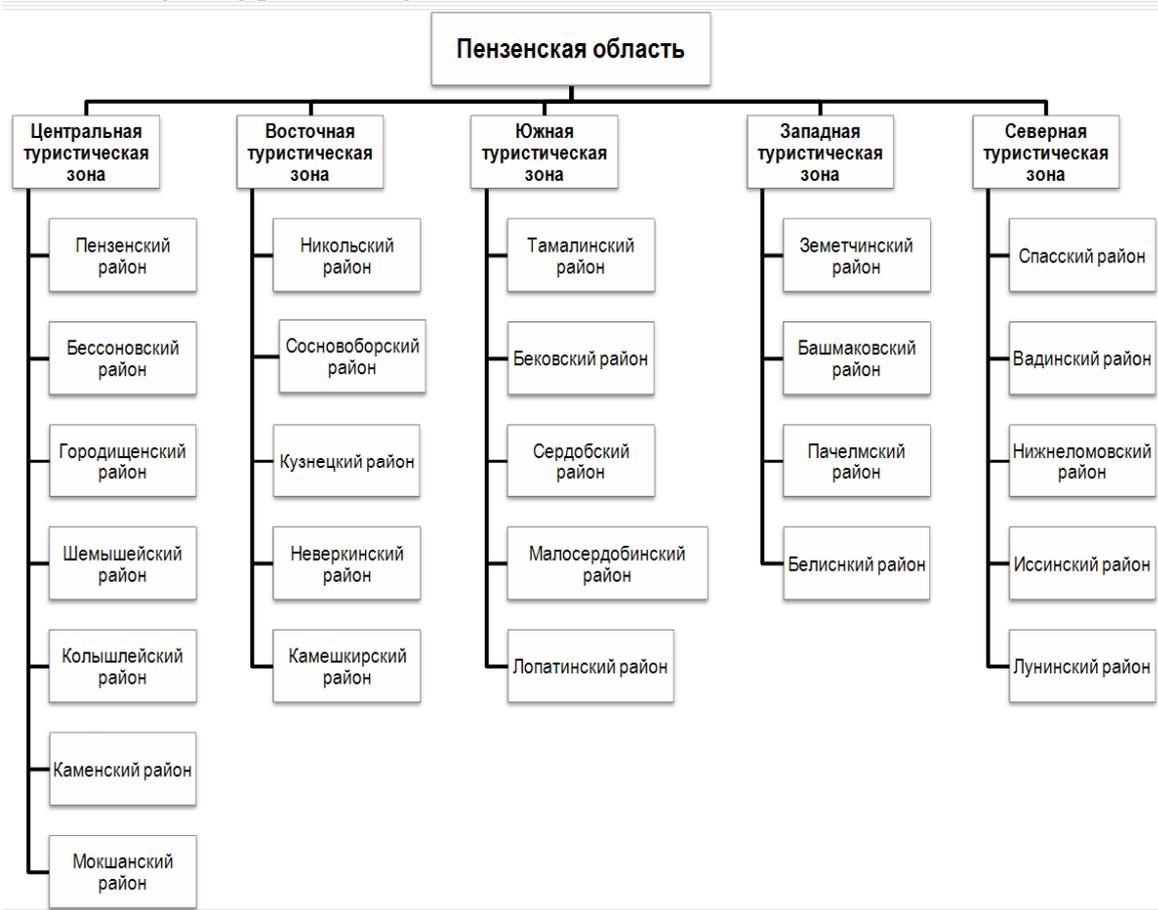


Рис.1 Туристические зоны Пензенской области

Среди привольных равнин и полей на берегах речки Тютняр, в 12 км от города Кузнецка, раскинулось село **Радищево** (бывшее Верхнее Аблязово). Названо оно так в честь выдающегося русского писателя, мыслителя, философа-просветителя А.Н.Радищева.

Музей А. Н. Радищева, единственный в России, открыт в 1945 г. в фамильной вотчине Радищевых, где прошли первые семь лет жизни писателя.

ЛПУ санаторий "Березовая роща" расположен в 25 км от областного центра г. Пензы в живописном лиственном лесном массиве на высоком левом берегу Сурского водохранилища - площадь зеркала 110 км² и массой воды 560 млн.м³. Благоустроенная территория санатория площадью 15,5 гектаров.



Прогулки на открытом воздухе доставят истинное удовольствие - множественное сочетание березы, липы, дуба, клена, рябины, орешника и редко расположенных хвойных деревьев, а также высокий берег Сурского «моря» создали благоприятный умеренно-континентальный микроклимат, способствующий хорошему лечению и отдыху пациентов различного профиля.

Источники минеральной воды для внутреннего применения: маломинерализованная хлоридно-натриевая с минерализацией до 3,5-4,0 г/л типа «Миргородской», среднеминерализованная хлоридно-натриевая с минерализацией до 8,0-9,3 г/л типа «Друскининкай» для лечения желудочно-кишечных заболеваний

Источник минеральной воды для наружного применения: "РАПА" (аналог воды мертвого моря), рассол, содержащий бром, с минерализацией до 125 г/л - для лечения естественными минеральными ваннами.

Скважины расположены на территории санатория. На территории здравницы три лечебных терренкура по лесу для дозированной ходьбы.

Мягкий умеренно-континентальный климат без резких перепадов среднегодовых температур, способствующий для улучшения самочувствия при различных заболеваниях.

Детский санаторий «НИВА» – детское лечебно-профилактическое учреждение круглогодичного действия для детей от 7 до 15 лет – расположен в 25 км от города Пенза в д. Пановка в живописном месте, окруженном березовой рощей и речкой. Его популярность основана на уникальных природных условиях, лечебной базе и заботе персонала санатория. Местный климат способствует лечению многих заболеваний и спокойному отдыху.

Постоянное развитие, совершенствование материально-технической базы, методик лечения, интересные досуговые и спортивные мероприятия в значительной степени определяют высокую популярность детского санатория, его успех и востребованность.

Территория санатория засажена деревьями и декоративными кустарниками, благоустроена асфальтированными дорожками, отрядными беседками со скамейками и столиками. Летом разбиты цветники, декоративные альпийские горки, сюжетные поляны, имеется фонтан. На территории санатория находится мини-зоопарк с домиками для животных и детские площадки, оснащенные песочницами, турниками, качелями.

Дендропарк, являющийся памятником природы, основан в 1894 году лесничим А.М. Миловановым. Поначалу он был лесоторговым питомником. В 1909-18 гг. границы питомника значительно расширились. Сейчас он занимает площадь 16,8 гектаров. Питомник преобразован в дендропарк и является уникальным объектом, созданным трудом многих поколений лесоводов. В нем немало экзотических растений, успешно прошедших акклиматизацию и плодоносящих.

Дендрарий располагается на пологом склоне северо-западной экспозиции с темно-серыми лесными почвами и высоким уровнем грунтовых вод. Во время первой мировой войны посадочный материал не был востребован, древесные сеянцы переросли и их оставили как культуры деревьев-экзотов. Ценность дендрария определяется тем, что на его территории сохранились экземпляры древесных растений, интродуцированных в Пензенской области в возрасте около ста лет и более. Из североамериканских видов наибольшую ценность представляет сосна Веймутова. Из сибирских видов здесь представлена сосна сибирская (кедровая) и лиственница сибирская, из дальневосточных - орех маньчжурский и бархат амурский. В Ахунском дендрарии сохранились самые старые экземпляры двух последних видов. Особенно декоративен бархат амурский. Важной особенностью этого дерева является то, что у него на стволе не образуется грубая корка, как у большинства древесных растений. Его ствол покрыт пробкой, имеющей мягкую бархатистую поверхность. Очень красивы и черные блестящие плоды этого дерева.



Ахунский сосновый бор, памятник природы, один из самых крупных сосновых массивов с участками девственного леса в черте Пензе.

Ахунский сосновый бор расположен на территории Засурского лесничества Ахунского лесхоза. Площадь 273 га. Деревья достигли возраста 150-170 лет и старше, высота 33 м, диаметр ствола на высоте груди 52 см, запас древесины на 1 га 540 куб. м. Второй ярус формируют дуб и липа, подлесок из лещины, местами образующий густые заросли. В травяном покрове доминируют вейник наземный, орляк, ландыш, осока волосистая, земляника и другие. Почвы серые и светло-серые супесчаные свежие, слегка оподзоленные, с глинистыми прослойками. Насаждения занимают пологие склоны долины реки Суры северо-западной экспозиции.

В квартале 155 произрастают культуры сосны, созданные в 1895-х годах лесничим А. М. Миловановым. Деревья достигают высоты 38 м, диаметр ствола 66 см, запас древесины на 1 га 350 куб. м. Стволы хорошо очищены от сучьев, кроны развиты, высоко приподняты над землей. Насаждение изрежено, много окон и прогалин.



В годы Великой Отечественной войны часть лесов была вырублена. На вырубках созданы культуры сосны. Посадки выполнены в 1946-50 годах. Средняя высота деревьев достигает 1-17 м, диаметр ствола 16-18 см, запас древесины на 1 га 180-200 куб. м. Насаждения обладают высокой жизнеспособностью. Ахунский сосновый бор входит в состав городских лесов. Имеет большое санитарно-гигиеническое, оздоровительное и эстетическое значение.

Ахунский бор – настоящий подарок горожанам, уникальный памятник природы в черте города Пензы. Целебный воздух бора, намешанный на хвойном аромате, очень полезен людям с заболеваниями сердечно-сосудистой системы.

Ботанический сад им. И.И. Спрыгина, организован Пензенским обществом любителей естествознания (ПОЛЕ) на территории бывшего парка площадью 4,34 га.

Пензенский ботанический сад открылся 1 июня 1917 года. Впоследствии его площадь увеличилась до 8,2 га, а затем уменьшилась до 4,2 га. До 1921 сад существовал как зооботанический, в вольерах и террариумах содержались животные. Активную роль в его создании сыграли И.И. Спрыгин – его первый директор, Е.К. Штукенберг, А.Н. Магницкий (зоолог), Н.Г. Заикин (зоолог), А.М. Штукенберг и другие члены общества. В 1941 году ботанический сад был выделен в самостоятельное учреждение. С 1948 года вместе с гербарием вошел в состав Пензенского педагогического института.

Расположен в западной возвышенной части города на окраине плато левого коренного берега долины р. Суры (229 – 233 м над уровнем моря), покрытого липово-дубовым лесом, часть которого явилась основой ботанического сада. В его составе сохранились три отдела: дендрологический, географический, коллекционно-систематический. С начала организации сада был четвертый отдел – оранжерея площадью 234 кв. м с образцами субтропической и частично

тропической флоры Юго-Восточной Азии, Австралии, Южной Америки, Мексики и Африки.

По данным учета биологов ботанического сада в коллекции дендрологического отдела находится 228 видов, объединяемых в 84 рода и 40 семейств; на коллекционно-систематическом участке ежегодно выращивается около 200 видов, объединяемых в 38 семейств; на цветочно-



декоративном участке ежегодно количество одно-, дву- и многолетних растений колеблется от 100 до 110 видов и сортов, объединяемых примерно в 20–22 семейства. Часть площадей ботанического сада используется в учебно-опытной и научной работе преподавателями и студентами кафедры ботаники и зоологии ПГПУ, студентами факультета начальных классов ПГПУ, фармакологическим училищем (с 1995 – Пензенский базовый медицинский колледж).

Природа Сурского края радует глаз, согревает душу. Гостям предлагаются разнообразные туристические маршруты, пешие и конные экскурсионно-познавательные туры, которые помогут познакомиться с историей и культурой Пензенской области. У нас есть, что показать любителям старины, живописи, литературы и искусства.

Литература:

1. Г. Б. Гальдин. ПОЧВЫ / Пензенская энциклопедия. М.: Научное издательство «Большая Российская энциклопедия», 2001, с. 491-493.
2. ИТОГОВЫЙ ОТЧЕТ по исследованию инвестиционных возможностей Пензенской области в сфере туризма – 2011.
3. http://welcome2penza.ru/rest_place/18.
4. http://welcome2penza.ru/rest_place/6.
5. <http://tourism.archive.pnzreg.ru>.

ДЕРНОВО- ПЕСЧАНЫЕ ПОЧВЫ И ГЕОЭКОЛОГИЯ НЕОЛИТИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ В БАССЕЙНЕ Р. СУРА

*Ломов С.П., Солодков Н.Н., Носокова М.М.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия.*

Изучение почв Пензенской области имеет определенную историю. Но только в 1951 г. впервые появилась монография А.Н. Дорогова [4]. Более подробная характеристика почв области была представлена в книге К.А. Кузнецова- «Почвы Пензенской области», -1966 г. [5]. Затем она была переиздана с коллегами в 1975 г. (Повышение плодородия почв) [6]. Намного позже вышла книга «Почвы и климат Пензенской области», где впервые появилась информация обзорного вида об изучении почв под боровыми лесами [7]. Таким образом происхождение эоловых образований и формирование на них почв в области оставалось неизученным, хотя в неолитическое время они активно использовались первобытными людьми для заселения, жизни и миграции в пределах бассейна р. Сура. Поэтому изучение песчаных образований и формирующихся на них почв представляется весьма перспективным т.к., их генетическая и хронологическая характеристика необходима для более полного понимания строения почвенного покрова области и учета почвенных ресурсов для кадастровой оценки:- рационального природопользования; историко-туристических, рекреационных, лесовосстановительных и мелиоративно-сельскохозяйственных направлений.

Объекты и методы исследований. В среднем и верхнем течении бассейна р. Сура исследован ряд неолитических поселений на песчаных дюнных образованиях, которые связаны с елшанской, камской, средневожской и льяловской культурами [2,3]. Изучение стоянок проводилось археологами Пензенского, Самарского, Ульяновского ПУ и НИИ гуманитарных наук республики Чувашии, при участии Алатырского Краеведческого музея с 2005 г. Почвенными и геоэкологическими исследованиями они были охвачены с 2011 г. Проведены морфологические и детальные литостратиграфические описания разрезов неолитических стоянок центральной части бассейна в Алатырском районе и в верховье р.Сура- Бессоновском районе.

На многослойном поселении Утюж к эпохе средневековья относятся верхние пахотные слои с золотоордынскими материалами, которые датируются по находке серебряного дирхема 1310 годом [2]. Для слоев эпохи энеолита по керамике получены радиоуглеродные даты с Утюжа III- 4730 ± 90 , 4620 ± 80 . для эпохи неолита, наиболее

ранняя дата получена по елшанской керамике стоянки Вьюново озеро 1 в Аризонском университете $BP7222\pm48$ [2,3,8].

Происхождение песчаных массивов, к которым приурочены стоянки, проблематично т.к. они приурочены к пойменным террасам охватывающим возрастной объем голоцена. На более древних террасах возраст песчаных отложений сопряжен и соответствует этим же условиям. Таким образом все песчаные отложения разновозрастные [8].

Результаты исследований. Почвы на эоловых отложениях нами изучены в центральной части бассейна и верховья р.Сура (Бессоновский район). Анализ строения почв неолитических поселений в Алатырском районе, на песчаных отложениях, свидетельствует о сложном их развитии. Ранняя почва обозначена нами как [A]B-C представляла «жилую» поверхность неолитических поселений, имеющих возрастной срез от 7222 ± 48 BP до 3910 ± 80 (последняя дата омоложена). начало поселения отвечает раннеатлантическому (AT1) периоду почвообразования (педогенная стадия по С.А. Сычевой [10]).

Среднегодовая температура была примерно на 2°C выше, по сравнению с современностью, а осадки оставались на том же уровне. Лесостепные ландшафты приобретали облик степных, а дерновосупесчаные почвы- признаки типичности. Атлантическое почвообразование прерывалось флювиальной активностью, когда преобладали боровые и смешанные леса на дерново- песчаных почвах- 6.5-6.0 тыс. лет т.н. Поселение на песчаных отложениях в это время приобрели массовый характер. Лесная растительность использовалась на строительство жилищ и хранилищ. Охота на диких животных и рыболовство были основой выживания людей неолитета.

В позднем галоцене (в субатлантическое время) началось похолодание вплоть до малого ледникового периода. В холодные и сухие фазы климата преобладали дефляционные процессы и почвы «неолита» оказались погребенными. На новых субтратах в субатлантическре время формировались дерново-песчаные почвы с признаками лессиважа под сосновыми боровыми лесами с новым более сложным профилем почв: - Ad-Al-[AB]-C.

Морфологическое строение почв на песчаных субстратах в верховье р. Сура отличается мощностью профиля и набором генетических горизонтов. Растительность- ксероморфная: полынь обыкновенная, щавель, пижма, гвоздика татарская, тимофеевка - встречается единичная сосна.

Анализ морфологического строения почв стоянок подлесное IV и подлесное V (Бессоновский район) свидетельствует об их большой мощности до 75-100 см и темной окраски в сумме создающих черноземовидный облик. Этому способствует- так же большой процент физической глины (>20 %), в средней части почвенного профиля. В нижней части почв заметны клиновидные «затеки» темного цвета, как результат морозобойных трещин из-за суровых климатических условий на рубеже 10.5 тыс. л.т.н. [9]. На глубине 50 см обнаружены артефакты энеолитических людей, свидетельствующие о теплом климате позднеантлантического почвообразования (АТЗ) и преобладанием степных ландшафтов. В позднем голоцене смена педогенных и литогенных стадий [10] происходило на фоне общего похолодания. Лесостепные ландшафты; при изменении климата периодически преобразовывались в лесные. Похолодание климата и изменение ландшафтов обусловило развитие лессиважа в верхней части черноземовидных почв.

Гранулометрический состав изучаемых почв довольно разнообразий. В разрезе «Подлесные V» в средней части почвенной массы наблюдается максимум илистой фракции до 23.3 %, а гранулометрический состав представлен средним суглинком. В этом профиле отчетливо заметен лессиваж глинистых частиц черноземовидных почв из верхних горизонтов до середины профиля. Нижние горизонты и порода представлены преобладанием песчаных фракций до 95 %.

Почвы дерново- песчаные (Средняя часть бассейна р.Сура) выделяются общей закономерностью гранулометрического состава. Максимум содержания илистой фракций 97-10.5 %. Приурочен к дерновому горизонту. Даже «жилая поверхность» неолита аналитически не выделяется от других горизонтов залегающих ниже.

Химические показатели почв дают представление о высокой кислотности черноземовидных вариантов в Бессоновском районе, где РН солевое понижается до 4.3, что подчеркивается величинами гидролитической кислотности- 2.41- 3.82 м.экв/100г. в пределах почвенного профиля. Подвижные фосфор и калий характеризуются невысоким содержанием по всему профилю. Сумма поглощенных оснований увеличивается в средней части гумусового горизонта до 23.3 м.экв/100г. следуя большей части распределению илистой фракции гранулометрического состава.

Дерново- песчаные почвы в средней части бассейна р.Сура (Утюж 1 и др.) характеризуются меньшей кислотностью почвенного профиля.

Повышенные величины гидролитической кислотности- 3.2- 3.8 м.экв/100г. почвы приурочены только к дерновому горизонту. Подвижный фосфор находится в максимуме в гор.А1, разреза 03. Вьюново- 173 мг./кг. ,и затем на глубине бывшей «жилой» поверхности- 108 мг./кг. в разрезе Утюж 1, что свидетельствует об остаточном загрязнении органическими отходами бывших «жилых» поверхностей неолита. Максимальная величина суммы поглощенных оснований и емкости поглощения- 17.4 м.экв/100г почв приурочены к дерновому горизонту.

Как показывают данные изученных почв на локальных песчаных массивах, наблюдается типологическое разнообразие и загрязнение почв органическими отходами неолитических племен. В основном почвы формируются по типу- дерново- песчаных боровых лесов. Хронология формирования названных почв подчеркивает- динамику преобладания степных ландшафтов во время неолитических поселений, затем лесо- степных и лесных в позднем голоцене. Это обусловлено общими изменениям климата в Среднем Поволжье, которое базируется на 2000- летней ритмичности голоцена включаемой как педогенные, так и литогенные стадии [10].

Эволюция климата определена изменение свойств дерново-песчаных почв: выщелоченные в «неолите» и лессивированные в позднем голоцене. Общими признаками и свойствами дерново-песчаных почв является небольшая мощность и максимум проявления химических показателей в дерновом горизонте: заметная гумусированность; повышенная емкость поглощенная: высокая кислотность. Общим, так же является синлитогенное почвообразования, когда дефляционные процессы определяем аккумуляцию песчаного материала и обеспечивали прирост почвенного профиля.

Однако, в верховье р.Сура (Бессоновский район) на локальных песчаных геосистемах были изучены полнопрофильные черноземовидные почвы. Их формирование началось в доголоценовое время т.к. клиновидные структуры в самой нижней части почвенного профиля отражали время суровых климатических условий на рубеже 10.5 тыс.л.н. [9]. Весь профиль (80-90см) окрашен серым цветом. В средней части заметны процессы оглинивание и лессиваж коллоидов из верхних горизонтов. В этой части почвенного профиля повышается содержание гумуса, величина емкости поглощения и степень оглиненности.

Распределение физических и химических показателей по всему профилю подчеркивает процессы синлитогенных почвообразования характерного для трансаккумулятивных ландшафтов. Черноземовидный облик почв на супесчаных отложениях обусловлено увеличением глинистых частиц в горизонтах АВ, что определяло накопления гумуса и связанные с этим свойства признаки почв лесостепных ландшафтов.

Согласно почвенно седиментационных реконструкций проведенных для лесостепной зоны Русской равнины [10] нами выделена следующая динамика почвенно- ландшафтных изменений:

Креогенные слабо развитые почвы с клиновидной структурой в пребореале- 20.5- 9.5 тыс.л.т.н.;

Дерново- песчаные почвы боровых лесов неолитического времени 9.5-8.0 тыс.л.т.н.:

Черноземовидные почвы лесостепных и степных ландшафтов в энеолите и ранней бронзе- 8.0- 5.0 тыс.л.н.;

Дерново- супесчаные лессивированные почвы боровых почв в позднем голоцене, при общем похолодании климата и преобладании лесных ландшафтах на новых супесчаных субстратах.

Литература:

1. Атлас земель сельскохозяйственного назначения Чувашской республики. Чебоксары министерство природных ресурсов. 2007.
2. Вискалин А.В. Исследование многослойного поселения Утюж 1 на Суре (А.В.Вискалин, Н.С. Березина, А.Ю. Березин, А.А. Выбернов, А.И. Королев, В.В. Ставицкий, А.В. Коноваленко). Научно педагогическое наследие В.Ф. Каховского и проблемы истории и археологии. Книга 2. Чебоксары: ЧГИГН, 2009, с 41-72.
3. А.Н. Выборнов об абсолютном возрасте неолита (А.А. Выборнов, Н.Н. Ковалюх, В.В. Скрипкин, Н.С. Березина, А.В. Вискалин, В.В. Ставицкий). Все вопросы археологии Урала и Поволжья сборник статей Самара, Салеевский Государственный Краеведческий музей, 2008, с 20- 25.
4. А.И. Дорогов почвы Пензенской области (А.И. Дорогов- Пенза: Пензенская область издательство, 1951- 265 с.
5. К.А. Кузнецов Почвы Пензенской области (К.А.Кузнецов) Саратов. Приволжское книжное издательство, 1966-125 с.

6. К.А. Кузнецов Повышение плодородия почв (К.А. Кузнецов, Г.Б. Гальдин, Н.И. Николаева, Э.А. Паломожных) Саратов Приволжское книжное издательство, 1975- 125 с.
7. С.П. Ломов Почвы и климат Пензенской области (С.П. Ломов) Пенза, издательство ПГУАС, 2012- 290 с.
8. С.П. Ломов Историко- географические аспекты неолитических поселений в бассейне Р.Сура (С.П. Ломов, Н.Н. Солодков,, В.В. Ставицкий) журнал издательство ПГПУ 2012, Естественных наук, № 29 с. 112- 119.
9. Палеоклиматы и ралеоландшафты внетропического пространства Северного полушария. Поздний плестоцен- голоцен (редактор А.А. Величко) Москва: ГЕОС, 2009, 120 с.
10. С.А. Сычева. Главный (2000- летний) ритм голоцена и его проявления в почвах и отложениях пойм Русской равнины (С.А. Сычева) журнал, Ритм, 2010 № 5 с 1-8.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ ЛЕСНОГО ФОНДА

Маинсков В.А., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Согласно ст. 101 ЗК РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для восстановления вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.). В состав земель лесного фонда входят лесные и нелесные земли в соответствии с ЛК РФ.

Государственное управление лесами, являющимися федеральной собственностью, в настоящее время практически не ведется. До сих пор не решен вопрос о статусе низового управленческого звена лесхозов, которые по-прежнему совмещают функции государственного управления с предпринимательской деятельностью. В результате произошло резкое ухудшение состояния лесного хозяйства России.

Государственное управление в области использования, воспроизводства и защиты лесов является частью государственного регулирования правового режима земель лесного фонда. Под государственным управлением землями лесного фонда понимается деятельность государственных органов по обеспечению рационального использования, воспроизводства и защиты лесного фонда. Оно осуществляется Правительством РФ, органами исполнительной

власти субъектов РФ, органами местного самоуправления и специально уполномоченным органом управления лесным хозяйством.

Министерство природных ресурсов и экологии РФ (МПРиЭ РФ) является федеральным органом управления лесным хозяйством и специально уполномоченным государственным органом в таких областях государственного управления, как использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов, охраны окружающей природной среды, контроля и регулирования использования объектов животного мира и среды их обитания. Государственная лесная служба МПРиЭ РФ и ее местные подразделения (государственные комитеты, министерства и управления лесного хозяйства) являются основным звеном в государственном управлении лесным хозяйством.

Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов основывается на следующих принципах:

- устойчивого развития (сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей среды);
- рационального, непрерывного, неистощительного использования лесного фонда в интересах Российской Федерации и субъектов РФ;
- несовместимости реализации функций государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов с осуществлением рубок главного пользования и переработки полученной при этом древесины.

Управление лесными отношениями государственными органами осуществляется:

- через функцию учета, включающую в себя:
 - ведение государственного учета лесного фонда и государственного лесного кадастра, которое выражается в сборе сведений о правовом режиме лесного фонда, об экономических, экологических и иных количественных и качественных характеристиках лесного фонда, делении лесов на группы и категории защитности и других данных о систематическом контроле за количественными и качественными изменениями лесного фонда и обеспечении долговременными сведениями о лесном фонде органов государственной власти РФ и субъектов РФ, органов местного самоуправления и др.;
 - осуществление мониторинга лесов, представляющего собой систему наблюдений, оценки и прогноза состояния и динамики лесного фонда в целях эффективного управления в области

использования, воспроизводства, охраны и защиты лесов и повышения их экологических функций;

- через функцию планирования, в которую включается:

- программирование (разработка программы) совместно с субъектами РФ федеральных и региональных программ по рациональному пользованию лесным фондом, повышению доходности, продуктивности, экономической, экологической и социальной значимости лесов, обеспечению воспроизводства, охраны и защиты лесов; определение порядка их финансирования и организация выполнения; разработка основных направлений государственной политики в области использования, воспроизводства, охраны и защиты лесов и их реализация;

- планирование расчетных лесосек, определение и утверждение расчетной лесосеки с участием органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Основные методы государственного управления правовым режимом лесопользования сводятся к следующему.

Обеспечение порядка возникновения, изменения и прекращения лесных правоотношений, который можно подразделить:

- на общий, дающий право беспрепятственно осуществлять гражданами и юридическими лицами права общего природопользования: проезда по лесным дорогам; сбора дикорастущих грибов, ягод и другой растительности; осуществления туристических мероприятий на землях лесного фонда и т.п.;

- специальный, дающий право реализовать уставные и иные правомочия в области лесопользования лишь при наличии специальных разрешений уполномоченных на то органов в определенной форме, например добыча необходимых лесных материалов на основании лицензий, лесорубочного билета, договора концессии.

С учетом законодательства можно выделить несколько направлений регулирования лесных отношений.

1. Установление правового режима лесов и земель лесного фонда, который, как отмечалось выше, включает в себя распределение лесного фонда по группам лесов и категориям защитности, а также перевод из одной категории или группы в другую.

2. Установление непосредственного целевого назначения конкретного лесного участка посредством предоставления его пользователям по лесорубочному билету (ордеру), лесному билету, договору концессии или лицензии. Концессия лесного участка

предполагает, что одна сторона обязуется предоставить другой стороне на срок от одного года до 49 лет право возмездного пользования на определенных условиях лесными ресурсами на соответствующем участке лесного фонда.

Для равного доступа всех заинтересованных лиц договор концессии заключается по результатам проведения специального конкурса или аукциона.

Участки лесного фонда, передаваемые на концессию, выставляются на конкурсы или аукционы Правительством РФ по согласованию с органом государственной власти соответствующего субъекта РФ.

Осуществление лесопользования допускается только на основании лесорубочного билета, ордера или лесного билета. Основанием для выдачи лесорубочного билета и (или) лесного билета является договор аренды участка лесного фонда, договор безвозмездного пользования участком лесного фонда, договор концессии участка лесного фонда, протокол о результатах лесного аукциона или решение органа государственной власти субъекта РФ. Лесорубочный билет, ордер и (или) лесной билет выдаются лесопользователю на срок до одного года (при краткосрочном пользовании лесным фондом) либо на весь срок совершения определенных работ (например, при заготовке живицы до окончания подсочки древостоев). Лесорубочный билет и лесной билет выдаются ежегодно на осуществление видов лесопользования, указанных в соответствующем договоре. Лесорубочный билет, ордер и лесной билет предоставляют лесопользователю право осуществлять только указанный в них вид лесопользования в установленном объеме (размере) и на указанном в нем лесном участке. На основании ордера лесопользователем осуществляются отдельные виды заготовки и вывозка древесины, заготовка второстепенных лесных ресурсов.

В ЛК РФ закреплено также, что деятельность по использованию лесного фонда подлежит лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

Осуществление мероприятий, обеспечивающих выполнение лесопользователем своих прав и обязанностей, основанных на действующем лесном законодательстве и общих правовых принципах (ст. 35 ЛК РФ).

В соответствии с ЛК РФ проводится обязательная сертификация лесных ресурсов, которой подлежит древесина, отпускаемая на корню, и второстепенные лесные ресурсы. Организация и проведение

обязательной сертификации указанных лесных ресурсов осуществляются федеральным органом управления лесным хозяйством в порядке, определяемом Правительством РФ:

1) через функцию распределения и перераспределения участков лесного фонда, осуществляемую:

- через прямые переговоры, лесные конкурсы, аренду, договоры концессии, осуществляемые в условиях гласности с учетом защиты интересов местного населения;

- путем досрочного прекращения права пользования лесным фондом в случаях совершения нарушений, предусмотренных ЛК РФ;

2) через функцию лесоустройства, которая включает в себя систему мероприятий по обеспечению рационального использования лесного фонда, повышению эффективности ведения лесного хозяйства и осуществлению единой научно-технической политики в лесном хозяйстве. Также при лесоустройстве осуществляются определение в установленном порядке границ участков лесного фонда и внутрихозяйственная организация территорий лесного фонда лесхозов федерального органа управления лесным хозяйством, государственных природных заповедников, национальных парков федерального органа управления лесным хозяйством, лесхозов образовательных учреждений высшего профессионального образования и т.п.;

3) через функцию контроля, задачей которого является обеспечение соблюдения всеми юридическими лицами и гражданами установленного порядка пользования лесным фондом, правил ведения лесного хозяйства, воспроизводства, охраны и защиты лесов, правил государственного учета и отчетности, а также иных норм и правил, установленных лесным законодательством;

4) через функцию охраны прав и законных интересов лесопользователей, которая осуществляется путем:

- разрешения судами и арбитражными судами споров по вопросам лесопользования, воспроизводства, охраны и защиты лесов, поскольку результатом такого разрешения является пресечение нарушений прав того или иного лица, а также их восстановление;

- применения административных или уголовных наказаний за нарушения лесного законодательства РФ; возврата занятых участков лесного фонда без возмещения виновному понесенных им затрат; взыскания сумм причиненного ими лесному хозяйству вреда и т.д.

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред.от 06.09.2013).

2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 30.07.2012).

УПРАВЛЕНИЕ ВЕТХИМ И АВАРИЙНЫМ ФОНДОМ Г. ПЕНЗЫ

*Попова А.Е., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Расселение ветхого и аварийного жилья является одной из главных задач жилищной реформы. Согласно действующему трудовому законодательству РФ обязанность по ремонту помещений стала возлагаться на собственников. К сожалению, не у всех жильцов есть возможность для ремонта дома. Количество аварийного жилья стало увеличиваться в связи с тем, что у большинства проживающего населения не хватает средств на приобретение квартиры в новостройках. А государство не имеет возможности всех обеспечить доступным жильем.

Во многих регионах России была разработана программа расселения (сноса) ветхого жилья, продолжающаяся и в 2013 г. Действующие программы по расселению ветхого жилья (при сносе дома) позволяют, хоть и медленно, но изменить ситуацию.[4]

Более подробно рассмотрим систему управления ветхим и аварийным жилищным фондом на примере города Пензы.

Основными результатами реализации мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда г.Пензы являются:

- обеспечение жильем граждан, проживающих в многоквартирных домах с высоким уровнем износа, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- улучшение условий проживания жителей города Пензы, проживающих в ветхом жилищном фонде;

- повышение комфортности и безопасности условий проживания населения;

- снижение уровня износа жилищного фонда города Пензы;

- привлечение частных инвестиций в развитие жилищной инфраструктуры города Пензы;

- подготовка к развитию застроенных территорий в целях увеличения объема жилищного строительства;

- выполнение государственных и муниципальных обязательств по переселению граждан из ветхих жилых помещений;

- развитие малоэтажного строительства в городе Пензе. [3]

Переселение граждан из ветхого жилищного фонда осуществляется администрацией города Пензы, Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Пензы, МКУ «Департамент ЖКХ г. Пензы», МКУ «Управление капитального строительства г. Пензы» в соответствии с долгосрочной целевой программой «Переселение граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу в городе Пензе на 2009-2013 годы», утвержденной постановлением главы администрации города Пензы от 23.12.2008 № 2178 и требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, с предоставлением жилых помещений по договорам социального найма и договорам мены (при расселении квартир, принадлежащих гражданам на праве собственности). [2]

Решение о признании жилого дома ветхим, аварийным или непригодным для проживания принимает Межведомственная комиссия по оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда города Пензы в соответствии с положением о межведомственной комиссии по оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда г.Пензы. Организация и обеспечение деятельности Межведомственной комиссии возлагается на МКУ «Департамент ЖКХ г. Пензы».[3]

Мероприятия Программы реализуются с 2009 по 2013 годы и предусматривают проведение комплекса мер по сносу и переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Формирование адресного списка жилых домов, признанных непригодными для проживания и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, осуществляет Управление ЖКХ г. Пензы и МКУ «Департамент ЖКХ г. Пензы».

Списки домов, подлежащих расселению на каждый год утверждаются постановлением Главы администрации г. Пензы, с учетом условий, определенных Федеральным законом от 21.07.2007г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в том числе сроков признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу. Включение домов на расселение в областную программу на каждый год утверждается постановлением Правительства области, с учетом выделенных Фондом средств.[3]

Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным, согласно п.45 постановления Правительства РФ от 28

января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", заявитель представляет в комиссию следующие документы:

- ✓ заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- ✓ копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;
- ✓ в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением – проект реконструкции нежилого помещения;
- ✓ заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома (в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции);
- ✓ заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения (в случае если предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения);
- ✓ заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания (по усмотрению заявителя).

В случае если заявителем выступает орган государственного надзора, указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить документы, указанные выше. [1]

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки;
- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, то решающим является голос председатель комиссии.[1]

В комиссию входят 15 различных ведомств. Это представители Городской администрации, Управления ЖКХ г. Пензы, МКУ «Департамент ЖКХ г.Пензы», ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», Управления Роспотребнадзора, МКУ «Управление по делам ГОЧС города Пензы».

Таким образом, в адресный перечень многоквартирных жилых строений (домов) в г. Пензе с высоким уровнем износа, планируемых к расселению, включено 333 жилых дома, общей площадью 110535,4 кв. метра, в которых проживает 7209 человек.

Из указанного перечня 163 многоквартирных дома были включены в региональные адресные программы 2008-2012 годов. В соответствии с этими региональными программами Управлением ЖКХ Пензенской области и Управлением ЖКХ г. Пензы по государственным и муниципальным контрактам были закуплены 1369 благоустроенных квартир в домах-новостройках.

В связи с расселением аварийного жилищного фонда в 2009-2010 г. г. администрацией города предоставлены 824 жилых помещения, в которых проживает 2162 человека.

В 2011 году завершено расселение граждан города Пензы из аварийного фонда в жилой комплекс «Малахит», построенный на ул. Коннозаводской. Расселено 40 многоквартирных жилых домов, в которых проживали 525 человек.

В 2012 году в соответствии с областной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пензенской области с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в 2011-2012 годах», утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 22.02.2011 № 97-пП. В целях реализации указанной программы запланировано расселить 48 многоквартирных жилых домов, в которых проживает 936 человек. [3]

Литература:

1. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

2. Официальный сайт Управления ЖКХ г. Пензы:
<http://penzagkh.ru>
3. Официальный сайт администрации города Пензы
<http://www.penza-gorod.ru>.
4. Жилищный кодекс РФ <http://www.gilkod.ru>

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И РЕКОНСТРУКЦИИ ДОРОГ

*Поршакова А.Н., Котельников Г.А.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Автомобильные дороги - весьма капиталоемкие и в то же время одни из наиболее рентабельных инженерных сооружений. Проектирование автомобильных дорог должно быть направлено на достижение их высоких транспортно-эксплуатационных качеств при минимуме материалоемкости строительства и строительных затрат. Правильно запроектированная дорога обеспечивает безопасность движения как одиночных автомобилей с расчетными скоростями, так и транспортных потоков с высокими уровнями удобства даже в самые напряженные периоды работы дорог, надежность и долговечность земляного полотна, дорожных одежд, искусственных сооружений и т.д.

При оценке вариантов проектных решений предпочтение отдают не только самым экономичным инженерным решениям, но и чаще всего тем, которые обеспечивают наиболее гармоничное вписывание полотна дорог в окружающий ландшафт и оказывают наименее отрицательное воздействие на окружающую среду. Обязательными элементами проектных решений являются мероприятия по охране окружающей среды, рациональному использованию. Существенное хозяйственное значение для региона имеет проходящая по территории Пензенской области стратегическая автомагистраль - федеральная автомобильная дорога М-5 «Урал». Она протянулась в юго-восточном направлении от г. Москвы, обеспечивая транспортной связью Московскую, Рязанскую, Пензенскую и другие области России. Ее протяженность по территории Пензенской области составляет 313,7 км.

Федеральная дорога М-5 «Урал» концентрирует значительные транспортные потоки на территории области и обеспечивает межрегиональные, межрайонные и внутрирайонные транспортные связи. Транспортное значение федеральной автомобильной дороги М-5 «Урал»

возрастает из года в год из-за увеличения транспортных потоков межрайонных связей области, а также межрегиональных.

Рассмотрим реконструкцию участка федеральной трассы М -5 «Урал» от выезда из Пензы, с улицы Аустрина, до поста ГАИ на ул. Чаадаева.

Проведение реконструкции дороги обусловлено необходимостью регулирования автомобильных потоков на пересечении федеральной магистрали с улицей Аустрина.

Все работы будут идти поэтапно. В 2013 году проводятся работы по ремонту и восстановлению слоев на участке от 626 до 634 км и от 644 до 657 км. Реконструкция отрезка дороги от 634 по 545 километры также начнется уже в текущем году и будет завершена в 2015 году. К 2014 году будут сделаны транспортная развязка Аустрина - М5 и четыре километра автодороги, а также завершится строительство нового моста через р. Суру, будут реконструированы железнодорожный путепровод и участок трассы М5 с 634-го по 636-й километр. В 2014-2015 годах планируется сдача участка с 636-го до 642-го километр, а в 2013-2015-м – транспортная развязка с 642-го до 645-го километр.

Таким образом, после реконструкции появится четырехполосная скоростная дорога первой категории без светофоров и с усовершенствованным покрытием. На выездах из города будут построены путепроводы, позволяющие выехать с ул. Аустрина в Бессоновку и с Чаадаева - по направлению к Чемодановке.

Любой элемент деятельности предприятий дорожного хозяйства взаимодействует с окружающей средой, т.е. при строительстве, реконструкции, ремонте, содержании автомобильных дорог и искусственных сооружений существуют экологические аспекты, явные и скрытые, учитываемые и неучитываемые.

Каждый аспект деятельности можно сопоставить с одним или несколькими воздействиями. В табл. 1 в качестве примера приведены некоторые экологические аспекты деятельности и связанных с ними воздействий.

Для оценки воздействия на окружающую среду автотранспорта с целью разработки природоохранных мероприятий необходим анализ уровней загрязнения атмосферного воздуха в результате выбросов автомобилей. Расчет проводится для определения воздействия на атмосферный воздух участка трассы М-5 «Урал» в перспективе на 2025 год после проведения реконструкции (табл. 2).

Таблица 1

Экологические аспекты воздействия

Экологический аспект	Возможное воздействие
Попадание противогололедных реагентов в поверхностные и грунтовые воды	Ухудшение качества питьевой воды, изменение условий обитания водной флоры и фауны
Выбросы летучих органических соединений на асфальтобетонных заводах, установках по приготовлению битумных эмульсий	Рабочие, жители прилегающих населенных пунктов, растительность и животный мир подвергаются воздействию летучих органических соединений. Возможный компонент смога
Использование чистой воды	Истощение природных ресурсов
Использование электроэнергии	Вклад в глобальное потепление от электростанций и генераторов, работающих на органическом топливе, ухудшение качества воздуха

Таблица 2

Интенсивность движения в перспективе на 2025 год

Вид транспорта	Тип двигателя	Грузоподъемность, т	Количество, авт/ч	Скорость, км/ч
Легковой	Карбюраторный	-	278	100
	Дизельный	-	53	100
Грузовой	Карбюраторный	До 3	102	100
		От 3	68	100
	Дизельный	-	33	100
Автобусы	Карбюраторный	-	18	100
	Дизельный	-	3	100
Всего:			555	

Результаты расчета выбросов загрязняющих веществ в атмосферу представлены в (табл. 3).

Таблица 3

Перечень загрязняющих веществ

Название вещества	Код	Выброс, г/с
Оксид углерода:	0337	425,87405972
Монооксид азота:	0304	4,665752
Диоксид азота:	0301	28,71232
Углеводороды, бензин:	2704	63,89539722
Углеводороды, керосин:	2732	4,95792014
Сажа:	0328	0,34592639
Диоксид серы:	0330	2,50528056
Соединения свинца:	0184	0,23965608
Формальдегид:	1325	0,2971744
Бенз(а)пирен:	0703	0,00003805

После рассеивания загрязняющих веществ в атмосфере, концентрации не превысят: по соединениям свинца 2,3 ПДК, по формальдегиду 0,08 ПДК, по бензину 0,12 ПДК, по керосину 0,04 ПДК, по диоксиду азота 3,24 ПДК, оксиду азота 0,11 ПДК, по саже 0,02 ПДК, по диоксиду серы 0,05 ПДК, по оксиду углерода 0,82 ПДК, по бенз(а)пирену 0,04 ПДК, по группе суммаций (диоксид азота + диоксид серы) 3,29 ПДК, по группе суммаций (свинец + диоксид серы) 2,35 ПДК.

На расстоянии 50 м от оси трассы М-5 «Урал» концентрации составят: по соединениям свинца 1 ПДК, по формальдегиду 0,04 ПДК, по бензину 0,05 ПДК, по керосину 0,02 ПДК, по диоксиду азота 1,41 ПДК, оксиду азота 0,05 ПДК, по саже 0,01 ПДК, по диоксиду серы 0,02 ПДК, по оксиду углерода 0,36 ПДК, по бенз(а)пирену 0,02 ПДК, по группе суммаций (диоксид азота + диоксид серы) 1,43 ПДК, по группе суммаций (свинец + диоксид серы) 1,02 ПДК.

Реконструкция и дальнейшая эксплуатация автомагистрали без проведения соответствующих регулирующих почвоохранных мероприятий будет способствовать деградации почв и дальнейшему накоплению загрязняющих веществ в почве.

В процессе реконструкции происходит загрязнение почвы и поверхностного стока за счет загрязнения нефтепродуктами в случае их утечки из топливных систем автомобилей и строительной техники. Во время атмосферных осадков эти загрязнения будут смываться и попадут в поверхностный сток.

В этой связи, рекомендуется под механизмы на стоянках устанавливать специальные поддоны для перехвата возможных утечек горюче-смазочных материалов. Строго запрещается слив горюче-смазочных материалов на почву. Запрещается мыть машины в не установленных местах.

При эксплуатации трассы М-5 «Урал» в Пензенской области для уменьшения ширины распространения загрязнения воздуха и земель следует предусмотреть следующие защитные мероприятия:

- посадка зеленых насаждений;
- установка шумозащитных экранов;
- сооружение защитных валов (по возможности);
- прокладку автомобильной дороги в выемке (по возможности).

Также при необходимости возможно ограничение движения отдельных типов автомобилей полностью или в отдельные интервалы времени, усиление контроля за движением автомобилей с неотрегулированными двигателями.

Выбросы токсических веществ в атмосферу возможно уменьшить за счет применения топливных присадок и установки нейтрализаторов. Двухкомпонентный нейтрализатор снижает выбросы оксида углерода и углеводородов в 5-7 раз, трехкомпонентный снижает выбросы оксидов азота в 2 раза. Для исключения выбросов в атмосферный воздух соединений свинца от техники, работающей на бензине, следует использовать только неэтилированный бензин.

Для снижения шумового воздействия в процессе эксплуатации трассы рекомендуется посадка шумогазопылезащитной полосы и установка шумозащитных экранов вблизи населенных пунктов Зубово, Серый Ключ, Вирга, Подгорное, Плесс, Михайловка, Симбухово.

Все виды работ проводятся способами не вызывающими ухудшение экологического состояния окружающей среды. Нарушенные и загрязненные участки земли подлежат очистке и рекультивации. Особое внимание при реконструкции уделяется соблюдению правил пожарной безопасности в лесах.

Кроме этого, следует отметить, что все работы должны вестись строго по проекту. Существенному улучшению охраны природы будет способствовать строгое соблюдение проектных требований, как по срокам выполнения работ, так и по временам года, а также обязательное соблюдение нормативных документов.

В процессе проведения работ недопустимо захламление территории металлоломом, деталями техники и строительным мусором. Для предотвращения загрязнения атмосферного воздуха, задымления лесных массивов сжигание промасленной ветоши, автомобильных покрышек и других видов строительного мусора категорически запрещается.

Осуществление этих мероприятий позволит улучшить экологическое состояние земель.

Безопасность движения осуществляется установкой дорожных знаков, указателей, информационных щитов, разметкой проезжей части и металлическими барьерными ограждениями, установленных на насыпях, высотой более 3м., а также в местах прохождения через ценные лесные угодья, где для меньшего отвода земли в соответствии с СНиПом уменьшены откосы земляного полотна до 1:1.5.

СООРУЖЕНИЕ ИСКУССТВЕННЫХ ОСТРОВОВ КАК ПРИМЕР РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, УТИЛИЗАЦИИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ТУРИНДУСТРИИ

*Потапова А.В., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

В нашем мире, помимо естественных земель, существует множество искусственных земельных участков (марин, островов, архипелагов и пр.). Существуют искусственные туристические острова, жилые, развлекательные, острова-аэропорты и т. д. Некоторым странам такие острова нужны для развития туризма, другим странам из-за нехватки земель. В целом искусственные острова, предназначены для решения какой либо проблемы.

География искусственных островов в мире постоянно увеличивается, что подтверждается приведенными далее примерами.

Более 70% площади Японии занимают высокие горы, поэтому все основные крупные города протянулись вдоль береговой линии. Япония, площадь которой составляет немногим более 370000 м², представляет собой архипелаг, состоящий из большого количества островов. Самыми крупными из них являются Хонсю, Хоккайдо, Кюсю и Сикоку. Они составляют около 98% общей площади всего архипелага.

Первый искусственный остров Дедзима был насыпан у берегов Японии еще в XVII веке как территория карантина, где осуществлялись приемы иностранных гостей. Как видно, жители Японии давно озадачены необходимостью расширения своих территорий, путем отвоевывания их у моря. Здесь изобрели оригинальный способ переработки промышленных и бытовых отходов. Перед Японией эта проблема встала несколько десятилетий назад, ведь небольшая страна с огромным населением не может позволить себе гектары свалок. Уже несколько лет в Японии из мусора, прошедшего механическую и термическую обработку, спрессованного в специальные брикеты, создают искусственные острова. Правительство Японии в настоящее время реализует программу, которая позволит к 2015 году сократить появление мусора в стране на 60% по сравнению с показателями 2000 года. К 2015 году количество мусора не должно превышать 23 млн. тонн в год. Данная программа в основном ориентируется на развитие технологий по переработке мусора и его вторичное использование. Большая часть мусора, который не используется в качестве материала для изделий легкой промышленности, направляется на строительство насыпных островов.

Технология создания из мусора искусственных островов успешно используется в Японии уже более 10 лет, и за это время появилось 7 искусственных островов.

Так, в Токийском заливе вырос остров Одайба, на котором сегодня расположена штаб-квартира небезызвестной компании Fuji TV, а с центром Токио соединен Радужным мостом (Rainbow Bridge).

Строительство острова Юмэносима длилось почти десять лет, и на нем расположились великолепный парк, музей, теплицы и стадион.

Другой мусорный остров Огисима создавался специально для строительства на нем металлургического комбината.

Международный аэропорт в Осакском заливе расположен тоже на искусственном острове.

Еще одним искусственным островом является Тэннозу. Он стал местом проживания богатой столичной публики.

Еще один из островов насыпан в Осакском заливе и располагается на нем международный аэропорт Кансай. Была проделана колоссальная работа и затрачено много средств на создание рукотворной суши и строительство на ней аэропорта. Прежде чем остров был очерчен железобетонной дамбой, защищающей его от волн и тайфунов, на всей площади аэропорта был проведен «песчаный дренаж». Что касается именно этого искусственного острова, то дело здесь совсем не в нехватке земли. Поскольку в Японии населенные пункты расположены практически вплотную к аэропортам, то взлетно-посадочные полосы здесь нельзя использовать ночью. Расположение аэропорта на искусственном острове в отдалении от основной земли позволило решить эту проблему.

В 1995 году самым крупным искусственным островом была признана голландская провинция Восточный Флеволанд, образованная непрерывной полосой суши — Восточным и Южным Флеволандскими польдерами. Проблема перенаселения в этой стране стоит очень остро, поэтому искусственные территории частично решают эту проблему.

В 2000 годах пальму первенства по наличию крупнейшей в мире искусственной территории переняли Объединенные Арабские Эмираты (ОАЭ). Технически это стало возможным благодаря широкому континентальному шельфу и относительно небольшой глубине (8–11 м) Персидского залива. Острова «пальмы», построенные в целях привлечения туристической индустрии, увеличили береговую линию Дубая на 520 км (рис. 1).

В ОАЭ сооружен еще один грандиозный проект – архипелаг «Мир», состоящий из 300 островов.

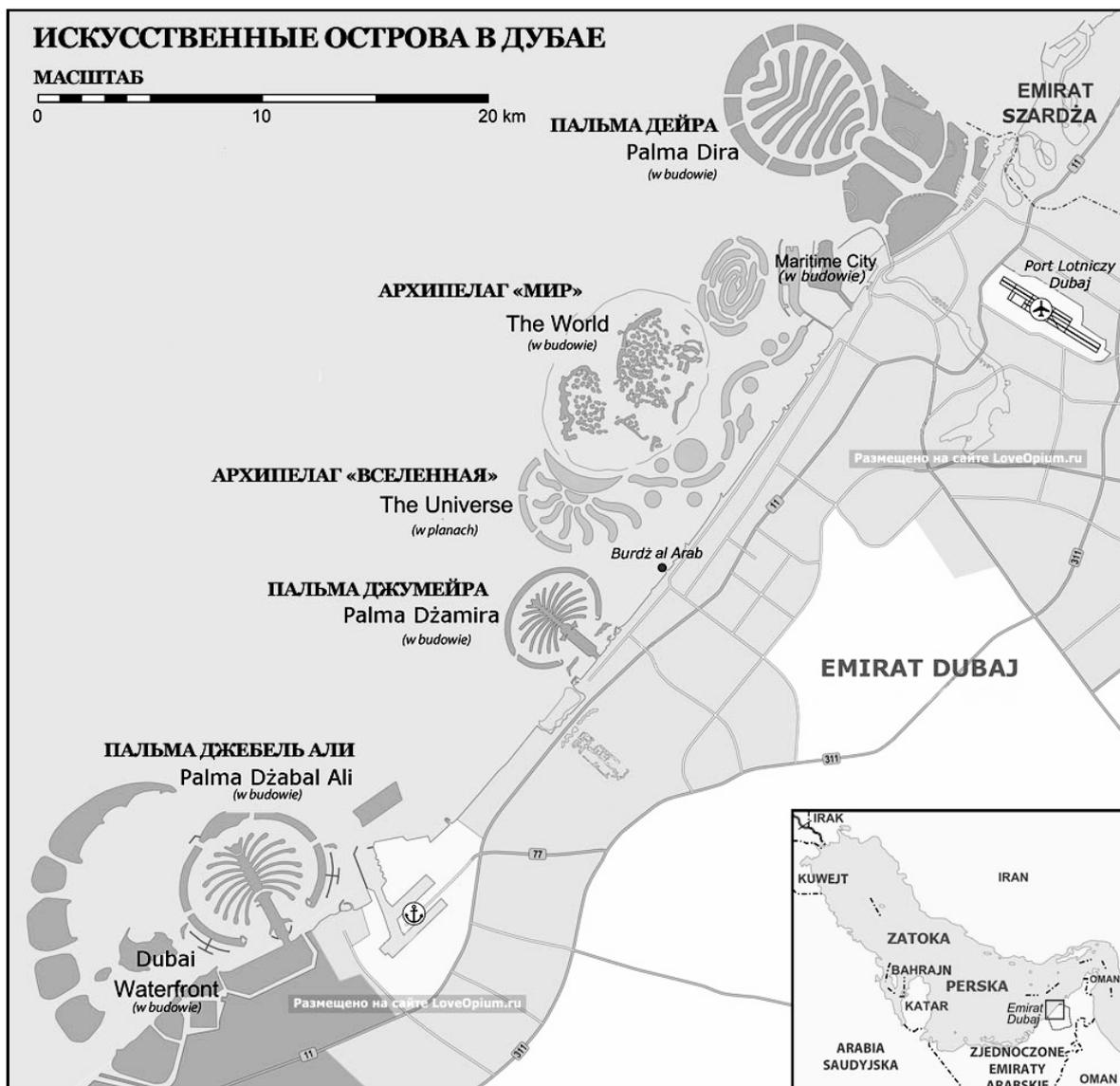


Рис. 1. «Искусственная» береговая линия Дубая

В Персидском заливе королевство Катар к 2010 году построило "умный" остров под названием Жемчужина Катара для жилищного строительства в расчете на 40 тыс человек.

В Бахрейне (побережье Персидского залива), который и сам является островом, — архипелаг, очертаниями напоминающий морского конька. Проект, получивший название «Два моря», предусматривает девять квадратных миль суши, на которых размещаются роскошные дома, гостиницы, магазины и различные аттракционы.

В 2011 году в Южной Корее реализован проект — строительство искусственного города-острова и его подводных сервисных систем. Строительство началось в 2000 году. Проект, включает добычу и поиск нефти, природного газа, металлов и полезных ископаемых, а также строительство аэропорта и города на побережье, парк под океаном и

подводный трубопровод.

На Мальдивских островах построен искусственный остров рядом с перенаселенной столицей республики – Мале. По прогнозам, через 40 лет на этом острове будет проживать более 150 тыс человек. Остров Хулхумале сооружался из материала, добываемого со дна окружающей его мелководной лагуны.

В октябре 2006 года власти Словении решили возвести к 2023 году остров площадью 30 тыс м² на Адриатике, напоминающий по форме дельфина. На берегах планируется организовать пляжи, а в центре – ботанический сад и термальный курорт.

Искусственные острова позволяют странам расти и развиваться, привлекать туристов, расширять свои территории, решать проблему утилизации мусора, строить новые объекты инфраструктуры, при этом отличить их от естественного грунта практически не возможно.

Литература:

1. Искусственные острова в Дубае: <http://loveopium.ru/aziya/world-islands.html>
2. Мировой опыт строительства искусственных островов: <http://www.archinfo.ru/publications/item/686/>
3. Строительство искусственных городов и островов, проблемы и перспектива: <http://www.pandia.ru/text/77/22/53468.php>

АЛГОРИТМ ОЦЕНКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОМЫШЛЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Раевский Л.А.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г.Пенза, Россия

Алгоритм оценки технического состояния зданий и сооружений предусматривает содержание и последовательность этапов проведения работ в целях:

- оценки состава и порядка ведения технической, проектной и эксплуатационной документации, отражающей мероприятия по обеспечению промышленной безопасности здания;

- оценки технического состояния и фактической несущей способности конструкций здания и установления возможности безопасной эксплуатации здания;

- определения остаточного ресурса безопасной эксплуатации в случае обнаружения дефектов или после исчерпания расчетного срока службы;

- принятия обоснованных технических решений по ремонтно-восстановительным мероприятиям или способам усиления.

Алгоритм диагностирования зданий и сооружений определяется в зависимости от технического состояния, капитальности, срока и режима эксплуатации.

В процессе обследования и технического диагностирования в первую очередь должны быть решены все задачи по оценке состояния строительных конструкций зданий и сооружений, имеющих значительный физический и моральный износ.

Экспертиза промышленной безопасности и обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится в четыре связанных между собой этапа:

- ознакомление с документацией по обеспечению промышленной безопасности здания или сооружения;

- подготовка к проведению обследования;

- предварительное (визуальное) обследование;

- детальное (инструментальное) обследование.

Состав работ и последовательность действий по экспертизе промышленной безопасности и обследованию конструкций зданий и сооружений.

Ознакомление с документацией по обеспечению промышленной безопасности здания или сооружения включает в себя изучение следующих документов:

- проектной документации и акта приемки здания (сооружения) в эксплуатацию;

- технического паспорта, сертификатов, удостоверяющих качество конструкций и материалов;

- актов расследований аварий и нарушений технологических процессов, влияющих на условия эксплуатации зданий (сооружений);

- заключений экспертизы промышленной безопасности ранее проводимых экспертиз в части выполнения указаний, направленных на обеспечение безопасности эксплуатации;

- установленных нормативных сроков эксплуатации и периодичности проведения экспертизы их технического состояния;

- документов о текущих и капитальных ремонтах, реконструкциях строительных конструкций здания (сооружения) и другая эксплуатационная документация.

Подготовительные работы включают:

- ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-

геологических изысканий;

- подбор и анализ проектно-технической документации;
- составление программы работ (при необходимости) на основе полученного от заказчика технического задания.

Предварительное (визуальное) включает:

- сплошное визуальное обследование конструкций зданий и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксация.

Детальное (инструментальное) обследование включает:

- работы по обмеру необходимых геометрических параметров зданий, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов;

- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;

- определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;

- измерение параметров эксплуатационной среды, присущей технологическому процессу в здании и сооружении;

- определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтового основания;

- определение реальной расчетной схемы здания и его отдельных конструкций;

- определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;

- расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;

- камеральную обработку и анализ результатов обследования и поверочных расчетов;

- анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;

- составление итогового документа (акта, заключения, технического расчета) с выводами по результатам обследования;

- разработку рекомендаций по обеспечению требуемых величин прочности и деформативности конструкций с рекомендуемой, при необходимости, последовательностью выполнения работ.

На основании вышеперечисленных материалов проводится анализ, и оформляются заключение экспертизы промышленной безопасности о техническом состоянии строительных конструкций, рекомендации и мероприятия по устранению выявленных при обследовании дефектов, повреждений и обеспечению безопасной

эксплуатации зданий и сооружений.

Заключение по итогам обследования технического состояния объекта включает:

- оценку технического состояния (катеорию технического состояния) в соответствии с СП-13-102-2003;
- материалы, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;
- оценку состояния инженерных систем, электрических сетей и функциональных показателей конструкций здания;
- материалы, обосновывающие принятые оценки.

По результатам обследования технического состояния здания или сооружения составляется паспорт этого здания или сооружения, если он не был составлен ранее, и паспорт уточняется, если он был ранее составлен.

Экспертизе промышленной безопасности подлежат следующие документы:

- технический паспорт здания;
- проектная, строительная документация и акт приемки здания в эксплуатацию;
- сертификаты, удостоверяющие качество конструкций и материалов.
- акты расследования аварий и нарушений технологических процессов, влияющих на условия эксплуатации зданий;
- заключения экспертизы промышленной безопасности ранее проводимых экспертиз в части выполнения указаний, направленных на обеспечение безопасности эксплуатации здания;
- установленные нормативные сроки эксплуатации и периодичность проведения экспертизы технического состояния здания;
- документы о текущих и капитальных ремонтах, реконструкциях строительных конструкций здания и другая эксплуатационная документация.

По результатам экспертизы делается вывод о соответствии или несоответствии эксплуатационной документации требованиям Российского законодательства в части обеспечения промышленной безопасности опасного производственного объекта.

Подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство здания, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам, перепланировкам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований.

По данным об изготовлении конструкций и возведении зданий устанавливают наименования строительных организаций, осуществляющих строительство, поставщиков материалов и конструкций, сертификаты и паспорта изделий и материалов, данные об имевших место заменах и отступлениях от проекта.

По материалам и сведениям, характеризующим эксплуатацию конструкций здания и эксплуатационные воздействия, вызвавшие необходимость проведения обследования, устанавливают характер внешнего воздействия на конструкции, данные об окружающей среде, данные о проявившихся при эксплуатации дефектах, повреждениях и прочее.

На этапе подготовки к обследованию на основании технического задания, при необходимости, составляют программу работ по обследованию, в которой указывают: цели и задачи обследования; перечень подлежащих обследованию строительных конструкций и их элементов; места и методы инструментальных измерений и испытаний; места вскрытий и отбора проб материалов, исследований образцов в лабораторных условиях; перечень необходимых поверочных расчетов и т.д.

Визуальное обследование проводят для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детального инструментального обследования. Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.).

По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений (например: в железобетонных и каменных конструкциях – схема образования и развития трещин; в деревянных – места биоповреждений; в металлических – участки коррозионных повреждений) может позволить выявить причины их происхождения и быть достаточной для оценки

состояния конструкций и составления заключения. Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае, при необходимости, разрабатывается программа работ по детальному обследованию.

Если при визуальном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и прочих), то необходимо перейти к детальному обследованию.

В случае выявления признаков, свидетельствующих о возникновении аварийной ситуации, необходимо незамедлительно разработать рекомендации по предотвращению возможного обрушения.

При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, необходимо проведение инженерно-геологического исследования, по результатам которого может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и укрепление оснований и фундаментов.

Литература:

1. Федеральный закон №116-ФЗ от 21.07. 1997 г. «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г.
2. СП 13-102-2003. «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».
3. ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. – М.: Стандартиформ, 2010 г.
4. РД 22-01-97 «Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений поднадзорных промышленных производств и объектов (обследования строительных конструкций специализированными организациями)».
5. Расчет несущей способности и ресурса производственных зданий и сооружений при проведении экспертизы промышленной безопасности. Сатьянов С.В., Котельников В.С., Рябцев С.Л., Пилипенко П.Б., Французов В.А. - М., 2009 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Романюк И.А.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Коэффициент капитализации - величина, обратная сроку окупаемости капиталовложений в объект, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего годового рентного дохода, получаемого с земельного участка к его стоимости.

Удельный показатель земельной ренты рассчитывается по формуле:

$$УПЗР = ВД - Z_{\text{юд}} - Z_{\text{прм}} - ПП \quad (1),$$

где *УПЗР* - удельный показатель земельной ренты, руб./га;

ВД - удельный валовой доход, руб./га,

$Z_{\text{возд}}$ - удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./га;

$Z_{\text{плод}}$ - удельные затраты на поддержание плодородия почв, руб./га;

ПП - прибыль предпринимателя, руб./га.

Согласно действующим методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения «коэффициент капитализации определяется на основе среднерыночного соотношения земельной ренты и рыночной цены земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. При отсутствии данных показателей коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земледельческие, локальные риски».

Таким образом, основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1) деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

2) корректировка ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации на риски,

связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в том числе природно-климатические, земельные, локальные риски.

Рассмотрим каждый способ в отдельности.

В первом способе, величина земельной ренты, получаемая собственником, определяется по доходу от арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями. При определении стоимости методом капитализации земельной ренты, величина стоимости земли определяется, как отношение арендной платы (дохода собственника за минусом налогов на землю) к коэффициенту капитализации. Отсюда, коэффициент капитализации определяется как отношение арендной платы (дохода собственника за минусом налогов на землю) к цене сделки с аналогичным участком. Сложности использования первого способа определения коэффициента капитализации связаны с отсутствием или скудностью информации о сделках с участками сельскохозяйственных угодий в условиях неразвитости данного сегмента рынка. Так, проведя мониторинг сайтов агентств недвижимости и газет рекламных объявлений («Из рук в руки») Пензенской области не обнаружено ни одного предложения об аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения, предназначенных для выращивания сельскохозяйственной продукции, а так же занятых водными объектами, используемыми для предпринимательской деятельности на момент предшествующий дате оценки. В связи с этим первый способ определения коэффициента капитализации в настоящем отчете не применялся.

В оценочной практике принято, что коэффициент капитализации для земли должен быть равен норме доходности по альтернативным инвестициям без учета нормы возмещения капитала, так как земля не «изнашивается», то есть не теряет своих свойств со временем. Она может приносить доход и, соответственно, создавать стоимость в течение бесконечного периода времени при правильном ведении хозяйства.

В Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г №445 сказано, что коэффициент капитализации «.. определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков в

составе земель сельскохозяйственной назначения, в том числе природно-климатические, земель сельскохозяйственного назначения, локальные риски», то есть методом кумулятивного построения.

Формула определения ставки капитализации методом кумулятивного построения имеет вид

$$K = K_0 + \sum_{i=j}^n K_i \quad (2),$$

где K - коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка;

K_0 - безрисковая ставка дохода на капитал;

K_i - премия за риск по i -му фактору риска;

n - число факторов риска.

Далее проводим анализ факторов риска изменения кадастровой стоимости оцениваемых земель сельскохозяйственного назначения и расчёт поправки на риск.

Риск природно-климатический. Пензенская область расположена на территории с умеренно-континентальным климатом и равнинным рельефом, что создает благоприятные условия для сельскохозяйственной деятельности. Почвенный покров области в большей степени представлен черноземами, аллювиальными и серыми лесными почвами, причем на долю черноземов приходится более 50%, что позволяет возделывать широкий спектр сельскохозяйственных культур. Самым неустойчивым элементом климата являются осадки, они сильно колеблются как по годам и месяцам, так и по отдельным периодам вегетации. При оценке данного риска необходимо учесть возможность возникновения на оцениваемой территории различных опасных гидрометеорологических и биологических процессов, явлений и воздействий, а так же стихийных бедствий. Оценка рисков производилась экспертной комиссией.

Риск внутриэкономический. Сельское хозяйство является одним из базовых секторов экономики региона, правительство области уделяют значительное внимание созданию условий для устойчивого развития сельского хозяйства, поддержанию почвенного плодородия и привлечения малого и среднего бизнеса к данной отрасли, но в то же время сельскохозяйственная отрасль перестала быть развивающейся отраслью, заработная плата работников занятых в сельском хозяйстве в 2012 г. составила 7604,5 руб., что в 2,2 раза ниже заработной платы в среднем по региону (за 2012 год средняя зарплата составила 16 708 руб.), что ведет оттоку трудоспособного населения из данной отрасли

Премия за риск рассчитывается путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона.

В качестве безрисковой ставки принимаем ставка доходности облигации федерального займа SU46020RMFS2 с датой погашения 2036-02-06 и годовой доходностью 7,96%.

Риск внешнеэкономический.

Вступление России во Всемирную Торговую Организацию (ВТО) приводит к активному освоению отечественного рынка иностранными компаниями. В связи с этим намечается значительное падение рентабельности бизнесов отечественных предприятий и снижение их конкурентоспособности. В первую очередь это скажется на сельскохозяйственном секторе. По условиям вступления в ВТО Россия должна будет снижать господдержку сельского хозяйства каждые пять лет на 5-10 процентов. Так же вступление в ВТО может привести к снижению цены реализации сельскохозяйственной продукции.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Романюк И.А., Кузина Л.А.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Экономическая оценка земель - это оценка земли как природного ресурса и средства производства в сельском и лесном хозяйстве, а также как пространственного базиса в общественном производстве по показателям, которые характеризуют производительность земель, эффективность их использования и доходность с единицы площади.

Экономическая оценка разного назначения земель проводится с целью определения эффективности ее использования.

Экономическая оценка исследует земельные территории в широком и комплексном хозяйственно-экономическом аспекте. Она связывает между собой почвы и земельные площади, которые имеют более сложные многоаспектные зависимости, которые образовались в результате хозяйственной деятельности человека.

Целью экономической оценки является определение производственной пригодности земель, учитывая технологические условия производства на этих землях.

Чрезвычайно важным свойством земли с точки зрения методики экономической оценки выступает универсальность ее использования.

Она является общим предметом, средством труда, необходимым условием любого вида материального производства.

Экономическая оценка земель определяется в условных кадастровых гектарах или в денежном выражении.

Для определения экономической оценки пахотных земель необходимо составить севообороты по типам почв.

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывалась исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации сельскохозяйственных культур Пензенской области, сложившихся за трехлетний период (данное решение было принято экспертной комиссией на основе анализа сложившейся экономической и политической ситуаций в сельскохозяйственном секторе - последние три года были наиболее стабильны и в большей степени отражают действительную цену реализации), предшествующий году начала работ по государственной кадастровой оценке земель, на условиях самовывоза представленных Территориальным органом федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Нормативная урожайность основных сельскохозяйственных культур и средняя цена реализации посевного материала приведена в приложениях 5 и 6 соответственно.

Расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур производился как произведение ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации (далее - удельный валовой доход сельскохозяйственной культуры).

Расчет валового дохода на единицу площади земельного участка для каждой оценочной культуры рассчитывается по формуле:

$$ВД = U_n \times Ц \quad (1),$$

где ВД - удельный валовый доход, руб/га;

U_n - нормативная урожайность оценочной культуры, ц/га;

Ц - цена реализации продукции оценочной культур.

Расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота производился путем суммирования произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур севооборота и количества полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, и деления результата на общее число полей севооборота (далее - удельные затраты на возделывание).

Определение удельных затрат по оценочной культуре осуществляется на основе технологических карт, сведений

предоставленных территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области и Министерством сельского хозяйства Пензенской области.

Расчет в разрезе типов почв в составе земельного участка удельного показателя земельной ренты для каждого севооборота осуществлялся путем вычитания из величины удельного валового дохода величины удельных затрат на возделывание, величины удельных затрат на поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве .

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости каждого типа почв в составе земельного участка производился путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации.

Расчет кадастровой стоимости пахотных земель рассчитывается по формуле:

$$K = \text{УПКС} \cdot S \quad (2),$$

где, УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости по типам почв;

S - площадь поля, га.

На основании материалов экономической оценки земель проводится нормативная оценка земель разных категорий целевого назначения, анализируется эффективность использования земель, разрабатываются альтернативные варианты ее использования, планируется распределение земельного фонда между отдельными отраслями хозяйства на государственном уровне.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

Садырова М.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Одним из важнейших прав человека, провозглашенных Конституцией РФ, является право на благоприятную окружающую среду. Однако осуществить это право становится все труднее, а глобальная проблема загрязнения и истощения природных ресурсов приобретает в нашей стране особенно острые формы.

Благополучная окружающая среда невозможна без нормального состояния земельных и водных ресурсов. Россия принадлежит к числу

стран, наиболее обеспеченных водными ресурсами, и располагает 20% мировых запасов пресных поверхностных и подземных вод. В стране свыше 2,5 млн. рек, свыше 2 млн. озер, свыше 30 тыс. водохранилищ, 37 тыс. крупных систем межбассейнового перераспределения стока, 3,5 тыс. месторождений подземных вод. Кроме того, она обладает самой протяженной в мире морской береговой линией, громадными шельфовыми ресурсами. Вместе с тем, при общей высокой обеспеченности гидроресурсами наша страна в ряде регионов страдает от дефицита воды, вызванного как природными, так и искусственными факторами (истощение, загрязнение, засорение) [1].

Эффективность правового регулирования использования, охраны и улучшения, сопряженных с водой земель приобретает большую значимость и для водного хозяйства. В нашей стране эта отрасль экономики обширна. Решение задач обеспечения населения должным качеством и количеством водных ресурсов во многом зависит от эффективности норм водного и земельного законодательства.

Земли водного фонда неоднородны по своему географическому положению, хозяйственному назначению и правовому статусу. Условно их можно разделить на две основных категории:

1. Земли под водоемами и водотоками общего пользования (водопокрытые земли). К данной категории относятся русла рек, чаши озер, ложа водохранилищ, дно морей, прилегающих к территории Российской Федерации в пределах ее внутренних и территориальных вод, и некоторые другие. Земли, подстилающие водные объекты, следует считать принадлежностью последних. Тот, кто является собственником водного объекта, по общему правилу должен быть и собственником его дна. Принадлежностью водных объектов являются также их берега, но к составу земель водного фонда действующее законодательство их не относит. К данной категории также можно отнести русла магистральных (межхозяйственных) каналов вместе с их береговыми полосами. Данные каналы отличаются от иных водных объектов тем, что у каждого из них есть особая хозяйственная организация, отвечающая за его эксплуатацию. Крупные каналы выступают одновременно и как гидротехнические и как водные объекты.

2. Сооружения непосредственно связанные с водными объектами. К ним относятся насосные станции, трубопроводы, очистные установки, некоторые каналы, плотины и переходы через водные преграды, защитные валы, водные причалы, паромные пристани и т.п. Участки, отведенные под эти сооружения, также относятся к землям водного фонда. Владельцы названных объектов имеют

преимущественное право на отвод им прибрежных земель и акваторий и пользование ими. Некоторые гидротехнические сооружения имеют свои зоны охраны.

Земли водного фонда либо прямо обслуживают водные объекты и связанные с ними сооружения, либо могут быть привлечены к решению задач водного хозяйства, либо служат для защиты хозяйственных объектов от вредного воздействия вод. Некоторые же земли водного фонда (например, находящиеся под гидроузлами) необходимы для того, чтобы поддерживать сооружения, которые помогают управлять водными объектами и правильно их использовать [2].

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом РФ и водным законодательством.

Водным кодексом предусматривается, что собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц [3].

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию водных объектов и их берегов для организации судоходства и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации [3].

Водопользователь-гражданин может использовать водные объекты для собственных нужд свободно. Для осуществления предпринимательской деятельности гражданин, а также водопользователь – юридическое лицо – вправе использовать водные объекты после получения лицензии или заключения договора о водопользовании. Право на получение лицензии или заключение договора о водопользовании возникает у гражданина с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении им возраста 18 лет, а у юридического лица – с момента его государственной регистрации [3].

Каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено законодательством (публичный водный сервитут). В силу договора могут быть ограничены права лиц, которым водные объекты предоставлены в долгосрочное и краткосрочное пользование, а также на основании судебного решения – права лиц в пользу иных заинтересованных лиц. Водные сервитуты могут устанавливаться в целях забора воды, водопоя и прогона скота,

использования водных путей для паромов, лодок, других маломерных плавательных средств [3].

Водные объекты находятся в федеральной собственности, за исключением случаев, установленных Водным кодексом РФ. Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.

Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами. Остальные водные объекты, как поверхностные, так и подземные, находятся в собственности РФ [3].

Понятия пруда и обводненного карьера являются важными для определения их режима: указанные водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. В отношении них могут совершаться купля-продажа, залог и совершение иных сделок, которые могут повлечь отчуждение водных объектов, эти водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

Не допускается отчуждение пруда, обводненного карьера без отчуждения земельных участков, в пределах которых они расположены [3].

Данные земельные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводного карьера.

Разграничение полномочий между Российской Федерацией и ее субъектами в области земельных и водных отношений определяются земельным и водным законодательством, а при необходимости – заключенными в соответствии с ними договорами.

Полноценная правовая охрана вод и сопряженных с ними земель может осуществляться путем неукоснительного соблюдения водного и земельного законодательства, в частности правовых режимов водоохраных и санитарных зон, а также путем более активного использования возможностей бассейновых соглашений. Однако вопросы экологического оздоровления водных объектов: восстановление качеств, свойств и функций природного комплекса, ландшафта практически не урегулированы российским законодательством.

Природопользование в России все активнее становится рыночным – переводится в рамки товарных отношений. Вода, как и все природные ресурсы, – тоже. Вода в водном объекте является не коммерческим продуктом, а скорее наследием, требующим охраны, защиты и бережного отношения.

Мы привычно оцениваем природные ресурсы по их экономической значимости. По тому, как они влияют на развитие производств и благосостояние. Для нас главное сегодня, что природные ресурсы кормят страну. Об их рентообразующей роли знают и говорят все. Реже вспоминают об их жизнеобеспечивающей функции. Следовательно, и права владения, пользования, распоряжения ими должны ориентироваться на максимальное сохранение и справедливое распределение их поистине бесценных даров природы среди населения. Порядок использования общенародного, общечеловеческого достояния не может быть таким же, как всех остальных ресурсов.

Вода – основа и неперемное условие жизни. Законодательство о воде должно строиться вокруг этой ее важнейшей жизнеобеспечивающей роли. Поэтому коммерциализация отношений, связанных с ней, нежелательна, но поскольку она все-таки началась, то должна определяться жестко выстроенной схемой.

Литература:

1. Земля и право. Сборник нормативных актов / Под ред. В.Х. Улюкаева. – М.: Былина, 2004. – 496 с.
2. Шейнин Л.Б. Земельное право России: учебное пособие. – М., 2007. – 105 с.
3. Водный кодекс Российской Федерации // Информационно-правовой портал «Гарант» // <http://base.garant.ru>

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Садырова М.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

В России создание особо охраняемых природных территорий является традиционной и весьма эффективной формой природоохранной деятельности. Экологическая доктрина Российской Федерации рассматривает создание и развитие особо охраняемых

природных территорий разного уровня и режима в числе основных направлений государственной политики в области экологии. Такие территории, полностью или частично изъятые из хозяйственного использования, имеют исключительное значение для сохранения биологического и ландшафтного разнообразия как основы биосферы. При этом наиболее значимые для этих целей природные комплексы и объекты, как эталонные, так и уникальные, представлены именно в масштабах федеральной системы особо охраняемых природных территорий, основу которой составляют государственные природные заповедники, и национальные парки.

Одной из основных проблем социально-экономического развития нашей страны является обеспечение экологической безопасности граждан, охрана окружающей природной среды и рационального природопользования. За последние годы принят ряд документов, направленных на оздоровление экологической обстановки в России.

Однако, несмотря на принимаемые меры, работа по экологическому оздоровлению страны ведется недостаточно эффективно и рассматриваемой категории объектов экологического права уделяется незаслуженно мало внимания. Предметом исследования выступают природоресурсные и экологические правоотношения.

В настоящий момент правовой основой организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий являются:

а) Конституция Российской Федерации (ч. 1 ст. 72), относящая особо охраняемые природные территории к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации [1];

б) Федеральные законы (ФЗ) «Об охране окружающей среды», «Об особо охраняемых природных территориях», «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», иные федеральные нормативные правовые акты;

в) законы и акты органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Например, в Пензенской области и многих других субъектах Российской Федерации приняты отдельные законы об особо охраняемых природных территориях, закрепляющие свою региональную специфику создания и наименования особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

Наряду с упомянутыми в ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» категориями особо охраняемых природных территорий иные федеральные законы, Правительство Российской Федерации, субъекты Российской Федерации, органы

местного самоуправления могут учреждать и другие категории особо охраняемых природных территорий.

Отношения, связанные с использованием природных ресурсов особо охраняемых природных территорий, регулируются также Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О недрах», Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, федеральным законом «О животном мире». Имущественные отношения в области организации и функционирования государственных природных заповедников, национальных парков и других особо охраняемых природных территорий регулируются соответствующими статьями действующего Гражданского кодекса Российской Федерации.

Особо охраняемые природные территории – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые полностью или частично из хозяйственного использования, для которых установлен особый режим правовой охраны [2].

Существует несколько их категорий: государственные природные заповедники; национальные парки; природные парки; государственные природные заказники; памятники природы; дендрологические парки; ботанические сады; лечебно-оздоровительные местности и курорты ст. 7 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Специфическое место среди указанных категорий занимает такая разновидность государственных природных заповедников, как биосферные, входящие в международную систему биосферных резерватов, осуществляющую глобальный экологический мониторинг, и биосферные полигоны, на которых проводятся экспериментальные работы экологического характера. Кроме того, в законодательстве встречается понятие «природный комплекс, взятый под охрану государства» (ст. 243 «Уничтожение или повреждение памятников истории и культуры» Уголовного кодекса РФ). Здесь речь идет о природно-географических объектах (ландшафтах), не имеющих статуса особо охраняемых природных территорий, но представляющих собой целостные однородные участки территории, где органично соединены природные, исторические и культурные достопримечательности (усадебные, музеи-усадебные и пр.). Особое место среди охраняемых законом природных комплексов имеют музеи-заповедники, т.е. обладающие специальным статусом особо

охраняемых историко-культурных центров территории со значительной природной составляющей.

По критерию организационной структуры выделяют следующие группы особо охраняемых природных территорий.

1. Особо охраняемые природные территории, управление и охрану которых обеспечивают одноименные природоохранные учреждения (то есть некоммерческие юридические лица). В качестве примера можно привести государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки, дендрологические парки и ботанические сады.

2. Особо охраняемые природные территории, для управления которыми юридические лица не создаются. К их числу относятся памятники природы, государственные природные заказники, лечебно-оздоровительные местности и курорты [2].

По критерию собственности на землю и другие природные ресурсы выделяют особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения.

С 1988 г. Пензенский областной комитет по охране природы начинает работы по инвентаризации существующей сети особо охраняемых природных территорий и организации новых памятников природы. В 1996 г. во исполнение Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» Государственный комитет по охране окружающей среды Пензенской области активизирует природоохранное направление работы, и с этого периода она ведется в плановом порядке. В дальнейшем она продолжается Главным управлением природных ресурсов и охраны окружающей среды по Пензенской области, а в настоящее время – Управлением природных ресурсов и окружающей среды Пензенской области.

За прошедшие тридцать лет выполнена большая работа по организации сети особо охраняемых природных территорий Пензенской области. В настоящее время она включает в себя 76 объектов, имеющих природоохранную, научную и эстетическую ценность. Это бесценное природное наследие, которое необходимо сохранить для грядущих поколений.

В Пензенской области существует следующая категория особо охраняемых природных территорий и объектов: заповедник «Приволжская лесостепь», в которую входит Попереченская степь; степные памятники природы: Ардынский шихан, Еланские степи, Ивановская степь, Ольшанские склоны; лесные памятники

природы: Арбековский лес, Ахунский дендрарий, Ахунский сосновый бор, Зареченский лес, Засурский бор-черничник, Золотаревский сосновый бор, Кичкилейский сосняк с дубом, Присурская дубрава, Ясенева дубрава.

За время действия ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» в Российской Федерации активно совершенствовалось земельное, лесное, водное, бюджетное, градостроительное налоговое, административное законодательство, были приняты основополагающие законодательные акты, устанавливающие принципы организации деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. В ходе административной реформы продолжается работа по совершенствованию государственного управления, в том числе в сфере природопользования и охраны окружающей среды.

ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» показал достаточную эффективность и до настоящего времени позволяет сохранять уникальные природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, как общенациональное достояние.

Вместе с тем, обширная правоприменительная и судебная практика правового регулирования в сфере охраны особо охраняемых природных территорий показала, что некоторые вопросы их организации, охраны и использования прописаны недостаточно четко, либо упущены, что затрудняет реализацию и существенно сокращает область применения ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», приводит к разночтениям и произвольным толкованиям отдельных его положений в зависимости от интересов различных субъектов.

Литература:

1. Конституция Российской Федерации // Правовой сайт КонсультантПлюс // <http://base.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // Правовой сайт КонсультантПлюс // <http://base.consultant.ru>
3. Уголовный кодекс Российской Федерации // Правовой сайт КонсультантПлюс // <http://base.consultant.ru>

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Садырова М.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Разграничение государственной собственности на землю – это сложный и длительный процесс, который долгое время создавал препятствия к распоряжению теми участками, процесс разграничения которых не был завершен, а к ним относилась большая часть государственных земель.

В соответствии со статьей 1 Земельного кодекса РФ одним из принципов действующего земельного законодательства является разграничение государственной собственности на землю на:

- собственность Российской Федерации;
- собственность субъектов Российской Федерации;
- собственность муниципальных образований [1].

Право собственности (государственной, муниципальной) на земельные участки при разграничении собственности на землю возникает по основаниям, установленным гражданским кодексом РФ и федеральными законами, подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о государственной регистрации и возникает непосредственно с момента государственной регистрации права собственности на данные земельные участки [2].

На практике вопрос разграничения государственной собственностью на землю встает особенно остро в свете определения полномочий органов государственной власти и местного самоуправления по распоряжению земельными участками.

Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка является самым важным среди всех действий по предоставлению земли: все остальные действия осуществляются на основании этого решения (например – заключение договора аренды), направлены на его реализацию или подготовку. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими. По общему правилу распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов и муниципальных округов. Кроме того, распоряжение земельными участками в поселениях, являющихся административными центрами или столицами субъектов

Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Из анализа норм земельного и гражданского законодательства, следует, что передача полномочий по распоряжению земельными участками, до разграничения государственной собственности на них, не есть передача функций собственника. Во-первых, объектом земельных отношений выступают земельные участки единого государственного земельного фонда (не разграниченной собственности). Во-вторых, отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки не является препятствием для распоряжения ими, что недопустимо в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ (заключение договора купли-продажи, аренды и т.д.).

Поэтому есть все основания полагать, что полномочия по распоряжению земельными участками, право государственной собственности на которые не разграничено, – это передача государством органу власти субъекта РФ или органу местного самоуправления одной управленческой функции, что не может повлечь за собой возникновение у данных органов иных прав собственника на такие земельные участки и связанных с ним прав.

С 2002 года процесс разграничения государственной собственности на землю осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», определяющим критерии отнесения земельных участков к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и постановлением Правительства РФ от 04.03.2002 № 140 «Об утверждении Правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности».

За пять лет своего существования указанный закон практически не работал, так как процедура разграничения предполагала множественные и длительные действия. Так, для отнесения земельных участков к собственности субъекта Российской Федерации необходимо было подготовить перечень земельных участков и направить его для проверки и утверждения в Правительство Российской Федерации, которое проверяло их и принимало соответствующее распоряжение. Основанием для государственной

регистрации права на землю являлись акты Правительства РФ. На каждый земельный участок, включаемый в перечень, формировалось дело, содержащее один или несколько документов, подтверждающих обоснованность внесения земельного участка в этот перечень. В соответствии с действующей практикой процедура подготовки одного перечня составляла от 7 до 9 месяцев. Таким образом, процесс разграничения государственной собственности на землю зашел в тупик. Радикально изменить эту ситуацию были призваны принятые изменения законодательства. 17 апреля 2006 года был принят новый Федеральный закон № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Закон вступил в действие с 1 июля 2006 года. Он отменил Федеральный закон № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» и установил упрощенные правила разграничения государственной собственности на землю, а также государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю.

Законом уточнено общее правило ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», порядка подачи заявления на государственную регистрацию права собственности на земельный участок, в том числе и при разграничении государственной собственности на землю: Государственная регистрация права собственности РФ, субъектов РФ или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица.

В заявлении указывается основание возникновения права собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок. Таким образом, согласно положениям нового Закона для регистрации права собственности на земельный участок достаточно подготовить пакет документов и обратиться с заявлением в

орган, осуществляющий государственную регистрацию права собственности. Так, например:

если основанием возникновения права является нахождение на данном земельном участке недвижимого имущества, принадлежащего соответствующему субъекту, необходимо представить в регистрирующий орган правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества и кадастровый план земельного участка, подтверждающий нахождение объекта недвижимого имущества на данном земельном участке;

если основанием является предоставление земельных участков соответствующим органам (организациям) – правоустанавливающие документы на землю и кадастровый план земельного участка.

Необходимость предоставления каких-либо иных документов для государственной регистрации права собственности соответствующего субъекта на земельный участок при разграничении собственности на землю по указанным выше критериям Правительством РФ не установлена. Согласно изменениям, внесенным в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлены критерии отнесения земельных участков к собственности РФ, субъектов РФ и муниципальных образований. Соответствующими условиями отнесения являются:

нахождение на земельном участке зданий, строений, сооружений, являющихся собственностью соответственно Российской Федерации, субъекта Федерации, муниципального образования;

предоставление земельных участков органам государственной власти Российской Федерации, субъекта Федерации, их территориальным органам, органам местного самоуправления, а также казенным предприятиям, государственным (муниципальным) унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным соответственно федеральными органами государственной власти, органами власти субъекта Федерации, органами местного самоуправления;

иные предусмотренные законодательством случаи [3].

В соответствии с п. 4 ст. 87 Земельного кодекса РФ являются государственной собственностью земли промышленности и иного специального назначения, занятые:

федеральными энергетическими системами,
объектами использования атомной энергии,
федеральным транспортом, путями сообщения,
объектами федеральной информатики и связи,

объектами, обеспечивающими космическую деятельность,
объектами обороны и безопасности,
объектами оборонного производства,
объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной
границы РФ,

другими объектами, отнесенными к ведению РФ в соответствии со ст. 71 Конституции РФ, являются федеральной собственностью [1].

Так, право собственности РФ на земельный участок может быть зарегистрировано на основании:

ФЗ «Об органах федеральной службы безопасности в РФ» № 40–ФЗ от 03.04.1995 года (ст.22);

ФЗ «Об обороне» № 61–ФЗ от 31.05.1996 года;

ФЗ «О газоснабжении в РФ» № 69–ФЗ от 31.03.1999 года.

В целом изменения, направленные на упрощение процедуры разграничения государственной собственности на землю, следует оценить положительно. Вместе с тем, следует учитывать, что если ранее действовавший порядок предусматривал формы дополнительного контроля правильности составления перечней земельных участков, на которые соответственно у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований возникает право собственности, путем формирования их специальными уполномоченными органами исполнительной власти, то теперь основная нагрузка по проверке основания регистрации права собственности ложится на Федеральную регистрационную службу, что порождает дополнительные споры, связанные с разграничением государственной собственности на землю, в том числе связанные с распоряжением соответствующими земельными участками при отсутствии необходимых полномочий органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Информационно-правовой портал «Гарант» <http://base.garant.ru/>.
2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Правовой сайт КонсультантПлюс // <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=122961>.
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» //

Правовой сайт КонсультантПлюс //http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=123348.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Садырова М.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Земли специального назначения используются для обеспечения деятельности организаций; эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности; осуществления иных специальных задач. Основным целевым назначением данной категории земель является специальное назначение их для целей, обусловленных располагаемыми на этих землях объектами. Особенности правового режима этих земель учитываются при проведении зонирования территорий. К данной категории относятся земли, не только уже используемые в указанных целях, но и земли, не занятые строениями и сооружениями, а обеспечивающие их функционирование или зарезервированные для строительства новых сооружений.

Земельные участки из земель промышленности и иного специального назначения могут находиться как в собственности граждан и юридических лиц, так и в собственности федеральной, субъектов РФ и в муниципальной собственности, но некоторые исключительно федеральной собственностью. Земли, находящиеся в федеральной собственности, порядок использования, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории определяется Правительством РФ; в собственности субъектов РФ – органами исполнительной власти субъектов РФ; в муниципальной собственности, – органами местного самоуправления.

Земельные участки специального назначения могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, если этому нет установленных правовых препятствий (изъятие или ограничение в обороте земель из оборота по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ). Земли промышленности и иного

специального назначения в соответствии со ст. 24 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Всем землям (специального назначения) присущи общие и специальные цели использования. Общим признаком всех видов земель данной категории является то обстоятельство, что данные земли выступают в качестве территориального базиса и не являются сельскохозяйственными, т.е. средством производства в сельском хозяйстве.

Правовой режим земель специального назначения распространяется и на земли других категорий. В зависимости от нахождения в той или иной категории земли специального назначения имеют определенный правовой статус. В правовом режиме большое значение имеет регулирование отношений соседства со смежными землепользователями, проявляемое, как правило, через установление особых «буферных» (охранных) зон и особого правового режима, обязательного для всех лиц. Так, в пределах охранных зон линий электропередач запрещается жечь костры, располагать полевые станы, содержать скот, складировать корма, материалы, удобрения и т.п.

Правовой режим данных охранных зон зависит от особенностей объекта, возводимого на землях несельскохозяйственного специального назначения. Так, если на трассах радиорелейных линий охранные зоны создаются с целью предупреждения их экранизирующего действия на распространение волн, то в охранной зоне автомобильных дорог эти зоны служат для препятствования нарушению растительного покрова способами, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, селевых потоков, оврагов и т.п.

Земли специального назначения имеют две основные формы – в виде компактных либо разрозненных земельных участков и «ленточную». К первым относятся земельные участки под предприятиями, учреждениями, организациями, станциями железных дорог и т. п.; ко вторым – земли под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводным транспортом и т.п.

Общий правовой режим земель специального назначения, присущий всем видам входящих в состав этих земель землепользования, действует на каждом из этих видов землепользования в преломлении к специальному режиму, установленному законом для земель промышленности, связи, транспорта и др.

К землям специального назначения относятся:

1. Земли промышленности, энергетики и недропользования.

К землям промышленности, энергетики и недропользования относятся земельные участки, занятые производственными и административными зданиями и строениями, тепловыми, атомными станциями, тепло- и гидроэлектростанциями, линиями электропередачи, подъездными путями, прирельсовыми складами и перевалочными базами, инженерными коммуникациями, месторождениями полезных ископаемых и другими объектами, используемыми для нужд промышленности, энергетики и недропользования.

2. Земли энергетики.

Землями энергетики признаются: земельные участки для размещения гидроэлектростанций, атомных станций и ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, теплостанций, других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, переключательных, распределительных и секционирующих пунктов и других сооружений и объектов энергетики.

3. Земли, предоставленные для разработки недр.

Особенностью земель, предоставленных для разработки недр, является то, что они не отнесены к самостоятельной категории земельного фонда России, не отграничиваются от других земель по непосредственному целевому назначению. Однако эти земли имеют специфику в правовом режиме, которая определяется особенностью недр как самостоятельного объекта права федеральной собственности российского государства. Определенные особенности в правовом режиме указанных земель обусловлены двойной формой эксплуатации природопользования: землепользованием и недропользованием, т.е. совместным земельным и горным правовым регулированием. Субъектами пользования недрами могут быть субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, если это не противоречит закону, кооперативные организации, акционерные общества и другие структуры, в отдельных случаях – могут быть только государственные предприятия, например для добычи радиоактивного сырья.

Пользование недрами является платным, за исключением случаев, предусмотренных законом. Кроме того, пользователи недр уплачивают налоги и сборы, установленные законодательством РФ. Добытые

полезные ископаемые могут находиться в государственной собственности субъектов РФ, муниципальной и частной собственности.

4. Земли транспорта.

Землями транспорта признаются земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, морского и внутреннего водного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, реконструкции, ремонту, развитию и строительству разного рода зданий и сооружений и других объектов транспорта. К ним относятся земли, находящиеся под автомобильными, железными дорогами, под трубопроводными и иными транспортными магистралями, а также земельные участки, занятые предприятиями транспорта: автотранспортными, вагонными и иными депо, автовокзалами, администрацией железных дорог, железнодорожными вокзалами и т.п. (ст. 90 ЗК РФ).

5. Земли связи, радиовещания, телевидения и информатики.

6. Земли обороны, безопасности и космической деятельности.

К землям обороны, безопасности и космической деятельности относятся земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные образовательные программы, предприятий, учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению.

7. Земли специального назначения.

В земельном законодательстве не отработан должным образом правовой механизм управления некоторых видов использования земель специального назначения. В частности, землепользование атомных электростанций, в прилегающих местностях к которым должен осуществляться специальный режим обеспечения радиационной безопасности; землепользование полигонов по испытанию ядерного и иного оружия и др. По своим особенностям данный вид землепользования можно отнести к правовому режиму земель промышленности, транспорта, связи и т.п.

Земля является не только пространственным базисом любой хозяйственной деятельности, но и основой размещения иных объектов природы – лесов, водных объектов, животного мира, а также комплексных природных объектов, представляющих собой

совокупность структурно и функционально связанных между собой природных объектов, объединенных физико-географическими и иными признаками.

Земли, имеющие особое назначение и нуждающиеся в связи с этим в особом режиме охраны, объединены в одну категорию – земли особо охраняемых территорий и объектов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности. Несмотря на их значительные различия, обладают единством правового режима; все они изъяты из активной хозяйственной деятельности в интересах настоящего и будущих поколений в установленном государством порядке.

Правовой статус природных объектов, расположенных на указанных землях, подразделяется на общий (типовой) и специальный (индивидуальный).

В соответствии с ЗК РФ и Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» в состав земель особо охраняемых территорий относятся земли:

1. Государственные природные заповедники (ст. 6–9 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Они расположены на землях природно-заповедного фонда. Государственные природные заповедники являются юридическими лицами и финансируются за счет средств федерального бюджета.

2. Национальные парки (ст. 12–17 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Они размещены на землях природно-заповедного фонда (ст. 95 ЗК РФ). Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими учреждениями федерального значения, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и которые предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма.

3. Природные парки (ст. 18–21 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Они находятся на землях природно-заповедного фонда. Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов РФ, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и

предназначенными для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях. Природные парки являются юридическими лицами и финансируются за счет средств субъектов РФ.

4. Государственные природные заказники (ст. 22–24 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Заказники могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ. Они расположены на землях природно-заповедного фонда. Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

5. Памятники природы (ст. 25–27 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Земли, занятые памятниками природы, относятся к землям природно-заповедного фонда. Памятниками природы являются уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения. Памятники природы могут быть федерального, регионального значения и субъектов РФ. Особенности правового режима земель, занятых памятниками природы, прежде всего, определяются классификацией этих памятников: небольшие урочища (рощи, озера, участки долин и побережий, достопримечательные горы и т.д.); отдельные объекты (редкие и опорные геологические обнажения, эталонные участки месторождений полезных ископаемых, водопады, пещеры, минеральные источники, живописные скалы, метеоритные карьеры, отдельные редкие или исторически ценные деревья и т.п.

6. Дендрологические парки и ботанические сады (ст. 28–30 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ). Они расположены на землях природно-заповедного фонда. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности. Дендрологические парки и ботанические сады могут быть федерального и регионального значения и образуются соответственно решениями представительных и исполнительных органов власти РФ или субъектов РФ.

7. Земли природоохранного назначения. В состав земель природно-заповедного фонда включаются земельные участки с природ-

ными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение. К ним относятся земли водоохраных зон, рек и водоемов, запретных и нерестоохранных полос; занятые лесами, выполняющими защитные функции; земли зон, округов санитарной охраны; занятые уникальными типичными и редкими ландшафтами; занятые противоэрозийными и полезащитными лесонасаждениями; другие земли, выполняющие природоохранные функции (ст. 97 ЗК РФ).

8. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. К этим землям относятся земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний. К ним относятся земли курортных зон и лечебно-оздоровительных местностей, т.е. земли, обладающие природными лечебными свойствами, минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и иными условиями, благоприятными для профилактики и лечения заболеваний и для отдыха населения (ст. 96 ЗК РФ).

9. Земли рекреационного назначения. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности населения. В их состав входят выделенные в установленном порядке участки земли, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, турбазы и т.д. (ст. 98 ЗК РФ).

10. Земли историко-культурного назначения. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки: памятников истории и культуры, в том числе археологических, объектов и структур; организации хранения памятников истории и культуры (музеев, усадеб, музеев-заповедников и других музеев); достопримечательных мест, нахождения исторических промыслов, производств и ремесел; исторических поселений; военных и гражданских захоронений (ст. 99 ЗК РФ).

11. Особо ценные земли. К ним относятся земельные участки, в границах которых имеются природные и историко-культурные объекты, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования,

виды растений и животных, стационарные опытные участки научно-исследовательских учреждений) (ст. 100 ЗК РФ).

Правительство РФ, соответствующие органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие).

Согласно ст. 101 ЗК РФ, к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

К землям водного фонда, в соответствии со ст. 102 ЗК РФ, относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется ЗК РФ и водным законодательством.

К землям запаса (ст. 103 ЗК РФ) относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные к гражданам и юридическим лицам. В то же время, к землям запаса не относятся земли, включенные в фонд перераспределения земель, правовой режим которого урегулирован в ст. 80 ЗК РФ. Земли фонда перераспределения относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Использование земель данной категории возможно только после их перевода в соответствующую категорию земель. Правовой режим земель запаса отличается от правового режима земель иных категорий, и их особенностью является то, что их целевое назначение еще не определено.

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Информационно-правовой портал «Гарант» // <http://base.garant.ru/12124624/>
2. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // Информационно-правовой портал «Гарант» // <http://base.garant.ru/10107990/>

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В ТУНИСЕ

Саидани Жихед

Тунис

Тунис – президентская республика. 25 июля 1957 года ознаменовано для Туниса как дата, когда ранее страна, находившаяся под влиянием Франции, обрела свою независимость.

Глава государства – президент, который является не только носителем исполнительной власти, но и обладает чрезвычайно широкими полномочиями, приоритетом по отношению к Национальному собранию и реальным главенством в различных областях государственной жизни. С 1959 по 1987 года Президентом Тунисской Республики был Хабиб Бургиба, который в 1975 году был объявлен пожизненным главой страны. В 1987 году пост президента был занят Зином аль-Абидин Бен Али. В 1978 году Бургиба был назначен руководителем органов безопасности, в 1984 году поставлен на пост министра внутренних дел. В 1987 году Бургиба подписал назначение Бен Али на пост премьер-министра и в этом же году Бен Али совершил переворот. Бен Али был три раза переизбран на пост президента Туниса – в 1989, 1994 и 1999. Всенародный референдум в 2002 году отменил конституционное положение, гласящее, что президент может избираться лишь трижды, а также был повышен возраст кандидата в президенты 75-летнего возраста. В 2009 году Зин аль-Абидин Бен Али получил более 90% голосов избирателей. Глава государства независим от парламента и не несет ответственности перед ним. Президент является главнокомандующим вооруженными силами страны и хранителем конституции, представляет Тунис во внешних делах, аккредитует послов, обнародует законы, созывает сессии Национального собрания, назначает судей и т.д. Фактически он разделяет законодательную власть с парламентом, пользуется правом законодательной инициативы и может издавать законы по уполномочию. Глава государства может наложить «вето» на парламентский закон, чтобы преодолеть его, депутатам необходимо собрать большинство в две трети голосов.

Тунисская республика непосредственно управляется президентом через правительство, состоящее из премьер-министра, а также министров, в ведении которых находятся отдельные отрасли.

Тунисская законодательная власть представлена однопалатным Национальным собранием, называемым Меджлис аль-умма. Избирается оно единовременно с президентом путем всеобщих

выборов на пятилетний срок. В компетенции туниССкого парламента рассмотрение, а также принятие бюджета ТуниССа, ратификация международных договоров, обсуждение мирных и военных действий. Парламент лишен рычагов контроля над правительством ТуниССа, которое ответственно лишь перед президентом. Национальное собрание по итогам выборов 1999 года состоит из 182 депутатов, из которых 148 занимают парламентарии от лидирующей партии, а 34 места отведено для оппозиционных партий.

В ТуниССе существует единая система национального светского суда. Согласно конституции, судебная власть независима. Назначение судей производится президентом республики по предложению Высшего совета магистратуры. Низшее звено судебной системы – кантональные суды, которые рассматривают дела и выносят решения по искам на небольшую сумму.

В административном отношении ТуниСС делится на 18 вилайетов во главе с губернаторами; вилайеты подразделяются на округа, а те – на секторы. Города и некоторые крупные сельские поселения выделяются в коммуны с муниципальным устройством. Губернаторы вилайетов назначаются президентом республики и ответственны перед правительством. В коммунах с муниципальным устройством вопросы местного бюджета, благоустройства, торговли и хозяйства решают муниципальные советы, выбирающие мэра. Советы избираются сроком на пять лет общим голосованием. С 1995 оппозиционные партии имеют представительство в муниципальных советах.

После объявления независимости туниССская экономика претерпела очень резкие изменения. По сравнению с 1960 годом в середине 70-х гг. произошел рост объема обрабатываемой продукции более чем в 5 раз. Доля промышленности поднялась до 25% при формировании ВВП, а доля сельскохозяйственной продукции наоборот стала ниже на 20%. Более 50% ВВП ТуниССа приходится на доходы от туризма, а также связанных с ним транспортных, торговых и иных услуг.

ТуниССская экономическая система имеет довольно неустойчивую позицию, так как она зависима от ведущих отраслей, таких как добыча фосфоритов, цена которых, в свою очередь, на мировом рынке может очень сильно колебаться. Неполивное земледелие, сильно распространенное на территории страны, очень сильно подвержено влиянию климатических условий.

В самые первые годы после получения независимости власти страны предприняли шаги, в основном направленные на ликвидацию

землепользования и землевладения в их устоявшейся традиционной форме. С этой целью была ликвидирована система «хабусов», так именовались земли, которые были завещаны религиозным учреждениям, и которые передавались им без права продажи или раздела. В 1957 году вышел указ, упразднявший общинное землевладение, имевшее широкое распространение в центральных и южных областях, в которых население сочетали такие виды деятельности, как скотоводство полукочевого типа с самим земледельческим занятием. К такой категории относилось примерно 3 млн га выгонов, пастбищ и обрабатываемых земель.

Национализированные земли европейских колонистов передавались во владение крупных тунисских предпринимателей. 50% иностранной собственности были перекуплены тунисскими землевладельцами еще до издания в 1964 году закона о национализации. Само собой, что сделано было это при содействии властей. Вторая половина собственности перешла в фонд государства и активно использовалась кооперативами, но в начале 70-х годов и она была распродана частным лицам.

В 1991 г. из-за военных действий в Персидском заливе тунисское правительство прибегло к вынужденной экономии государственных средств, так приостановилось развитие туризма и экспортной деятельности. От последствий войны страна довольно быстро восстановилась, и на следующий год произошло увеличение ВВП на 8,6%. По статистическим данным в 1994 году в экономике Туниса было занято почти 3 млн человек, из которых 77% составляет мужское население.

Несмотря на протесты Франции, тунисское руководство ускорило кампанию по арабизации. С 11 января 2000 введен в действие декрет о полном переводе администрации на арабский язык.

В мае 2002 в стране был проведен референдум о продлении сроков президентства, что позволило Бен Али выставить свою кандидатуру на новых выборах в октябре 2004. Он набрал на них более 94% голосов.

В середине декабря 2010 в стране возобновились выступления недовольных политикой Бена Али граждан. Волнения начались после того, как 17 декабря некий мужчина покончил с собой из-за произвола властей. Вслед за этим в стране было совершено еще несколько самоубийств, и народ вышел на улицы. Революция не была организована никакой конкретной политической силой или политической партией. Спонтанная вспышка гнева против массовой безработицы, коррупции правящей бюрократии и обнищания приняла

политическую окраску с призывами демонстрантов положить конец власти коррумпированного клана президента над правительством, государственными институтами и экономикой. Президент Зин аль-Абидин бен Али бежал из страны, первое время полномочия главы государства на себя принял премьер-министр Мохаммед Ганнучи.

Впоследствии, в соответствии с основным законом Туниса, временным лидером государства был объявлен спикер парламента Фуэд Мебаза. Было создано временное правительство национального единства, во главе которого встал бывший премьер Мохаммед Ганнучи.

27 февраля 2011 Мухаммед Ганнучи объявил о своем уходе в отставку. В тот же день временный президент Фуэд Мебаза назначил Беджи Каида Себси премьер-министром. 85-летний Себси был министром иностранных дел с 1981 по 1986 и является сторонником первого президента Хабиба Бургибы. Это назначение разделило общество, т.к. оно было осуществлено без предварительных консультаций с политическими движениями, входящими в коалицию, а также оппозицией.

14 января 2011 Бен Али бежал в Саудовскую Аравию. 15 января Конституционный Совет лишил его должности президента. Вместе с ним бежали его ближайшие соратники, высокопоставленные чиновники. С момента бегства Военный трибунал несколько раз заочно приговаривал Бен Али и его сподвижников к тюремным срокам.

Хотя вначале не было ясности кто должен стать исполняющим обязанности президента до новых выборов, 15 января 2011 Конституционный Совет принял решение назначить Фуад Мебаза на эту должность. Он был председателем Палаты Представителей и согласно 57 статье тунисской Конституции, он и стал временным президентом.

23 октября 2011 в Тунисе прошли первые парламентские выборы в Национальный учредительный совет (НУС) после свержения Бен Али. За умеренную исламистскую партию «Ан-Нахда» ("Возрождение") проголосовали большинство избирателей (38.9%) во главе с ее лидером Рашидом Ганнуши, и таким образом она получила 89 мест из 217 в парламенте. Была создана правящая коалиция, в которую вошли партия «Ан-Нахда», Республиканский конгресс и «Ат-Такатуль» (Демократический блок за труд и свободу). Переходное правительство возглавил Хамади Джебали, представитель партии «Ан-Нахда». Временным президентом назначен Монсеф Марзуки, лидер Республиканского конгресса. Спикером Ассамблеи стал Мустафа бен Джафар, лидер третьей коалиционной партии «Ат-Такатуль».

Основные задачи, которые стоят перед новым правительством – это восстановление экономики, создание новых рабочих мест и решение социальных вопросов.

Литература:

1. Государственное управление Туниса: <http://tunisiaforyou.biz/politicheskaya-zhizn/gosudarstvennoe-upravlenie-tunisa.html>
2. Энциклопедия Кругосвет: http://www.krugosvet.ru/enc/strany_mira/TUNIS

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

*Сибригина О.В., Денисова Е.С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

За последнее время законодательство в сфере земельно-имущественных отношений претерпело много изменений. Пожалуй, одним из самых заметных была замена земельного кадастра государственным кадастром недвижимости (ГКН). Вместе с этим расширились и функции кадастра. Основной задачей государственного земельного кадастра в период действия Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000г. являлось информационное обеспечение управления земельными ресурсами, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель. На данный момент основными задачами ведения государственного кадастра недвижимости стали сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление и предоставление физическим и юридическим лицам информации о недвижимом имуществе.

Прошло более десяти лет с момента принятия закона о государственном земельном кадастре и введении процедуры государственного кадастрового учета земельных участков. В течение этого времени в базу данных кадастра было внесено огромное количество данных о земельных участках и этот реестр информации продолжает пополняться все новыми и новыми данными. Эти сведения необходимо учитывать при управлении земельными территориями, что привело к возрастанию роли кадастра как источника информации.

Земельно-кадастровая информация представляет собой совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной и

земельно-оценочной информации и предназначается для использования органами государственной власти и управления, а также физическими и юридическими лицами. Сведения государственного земельного кадастра подлежат обязательному применению при использовании, восстановлении и охране земель, предоставлении и изъятии земельных участков, определении размеров платы за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель.

Поэтому можно сделать вывод, что в системе государственного землеустройства, мониторинга и учета земель особая роль принадлежит государственному кадастру недвижимости. Более того, государственный кадастр недвижимости служит основным информационным ресурсом, который обеспечивает управление земельным фондом, а также защиту прав на недвижимое имущество.

Важная роль в системе государственного и муниципального управления территориями также отводится кадастру недвижимости. При этом каждая из его составляющих играет свою роль:

- государственный кадастровый учет как признание и подтверждение государством существования объекта недвижимости и прав на него;

- землеустройство как система государственных мероприятий по установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования и охраны земель;

- государственный земельный контроль как механизм, контролирующий соблюдение земельного законодательства в области землепользования;

- кадастровая оценка земельных участков как мероприятие, служащее для обеспечения справедливого налогообложения.

Но, к сожалению, информационная функция государственного кадастра недвижимости реализуется в настоящее время не достаточно эффективно. Для этого существует немало причин. Остановимся на нескольких из них:

- применение различных систем координат непосредственно при ведении кадастра, разработке градостроительной документации, создании карт и планов, а также сложность и значительная погрешность перехода от одной системы координат к другой;

- ошибки в базах данных кадастра и отсутствие системы контроля соответствия между данными в различных источниках информации;

- отсутствие широкой доступности кадастровых карт субъектов и муниципальных образований Российской Федерации, а также устаревание информации, содержащейся в этих картах;

- недостаточно отлажена система электронного обмена документами между участниками информационного взаимодействия;

- наличие нескольких информационных систем описания объектов кадастрового учета, с различными требованиями к составлению в них необходимой документации.

Все это ведет к увеличению трудоемкости, удорожанию кадастровой деятельности, а также замедляет работу информационных служб. Проблемы системы ГКН оказывают влияние на интересы физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Но стоит отметить, что в настоящее время ведется активная работа по разработке и внедрению современных информационных технологий в государственный кадастр недвижимости и по обеспечению публичности имеющихся в нем сведений. Кроме того, проводится подготовка квалифицированных специалистов, способных эффективно работать на всех этапах ведения кадастра.

Все эти и другие мероприятия будут содействовать расширению и улучшению функционирования государственного кадастра недвижимости как важнейшего ресурса в обеспечении земельных отношений.

Литература:

1. Федеральный закон Российской Федерации № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «Государственный кадастр недвижимости»
2. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре"
3. <http://ru.wikipedia.org>

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

*Синельникова О.В., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Земля – это поверхность суши, природный ресурс, характеризующийся пространством, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами; объект социально-экономических

интересов и связей, являющейся главным средством производства в сельском хозяйстве и пространственным базисом размещения и развития всех отраслей в народном хозяйстве.

Рациональное использование земельных ресурсов имеет большое значение в экономике сельского хозяйства и страны в целом. В сельском хозяйстве получение продукции связано с качественным состоянием земли, с характером и условиями ее использования. Она является важной производительной силой, без которой немислим процесс сельскохозяйственного производства. Земельные ресурсы в сельском хозяйстве обладают рядом специфических особенностей, которые существенно отличают их от других средств производства, и оказывают большое влияние на экономику сельскохозяйственного производства, в т.ч.: территориальная ограниченность; незаменимость другим средством производства; неоднородность по качеству; невозможность перемещения с одного места на другое.

В теории вопросы рационального использования и охраны земель в течение продолжительного времени являются предметом научной дискуссии. Однако единого подхода в определении содержания понятий рационального использования так и не выработано. Нам представляется, что сегодня в отношении земель, выступающих в качестве операционного базиса, требование рационального использования земель заключается главным образом в обеспечении их реального (фактического) использования. Здесь имеется в виду не только обеспечение использования земель по целевому назначению, но и обеспечение наличия землепользователя, уплачивающего земельный налог либо иной вид платы за землю, и ведущего устойчивую хозяйственную деятельность.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в России, ее субъектах и муниципальных образованиях. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны включают в себя следующие основные виды работ:

- разработка предложений о рациональном использовании земель и об их охране;

- природно-сельскохозяйственное районирование земель;
- определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки;
- определение земель, которые могут быть включены в специальные земельные фонды;
- определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленным законодательством РФ.

Правильно организованное использование земли обеспечивает наибольшую эффективность в достижении целей, для которых она предоставлена, оптимальное взаимодействие ее с другими природными факторами.

Проблемы рационального использования земель решаются путем осуществления следующих основных мер:

- 1) высокопроизводительное использование и повышение плодородия земли;
- 2) мероприятия по улучшению земель;
- 3) интенсивное использование сельскохозяйственных угодий;
- 4) вовлечение в сельскохозяйственное использование новых земель;
- 5) борьба с эрозией почв;
- 6) охрана земель от неправильного использования и ухудшения состояния.

Сегодня учеными выработаны показатели и нормативы обоснования использования земель: натуральные (экологические) и стоимостные.

К натуральным показателям относятся: экологическое разнообразие территории; густота границ; количество и площадь контуров угодий, приходящаяся на 1 км (1 га) территории; длина экотонов, приходящаяся на 1 км (1 га) территории пашни; индекс продуктивности агроландшафтов (или частей) с учетом «краевого эффекта»; количество и средний размер экологически устойчивых участков (ЭУУ) по видам сельскохозяйственных угодий, шт, га; количество и средний размер антропогенно обусловленных участников (АОУ) по видам сельскохозяйственных угодий, шт, га; коэффициент лесистости территории – площадь лесов в расчете на одного сельского жителя должна составлять 0,4-0,5 га, а оптимальная лесистость в целом – от 6 до 19 %; коэффициенты разбросанности пашни или посевов; сложность территориальной почвенной структуры; показатели территориального размещения линейных элементов; величина смыва почв, т/га; величина стока осадков; величина потерь гумуса и

питательных веществ, т/га; величина уплотнения почв, г/см; коэффициенты усиления смыва почв осадками из-за их уплотнения; обобщенные относительные коэффициенты микроклимата (ОКМ) в разрезе ЭУУ. биологический потенциал в разрезе ЭУУ; максимальные и средние величины отклонений показателей природных факторов в пределах ЭУУ; соответствие проектных расстояний между посевами одноименных культур экологически допустимому.

К стоимостным показателям относятся: капитальные затраты на природоохранные мероприятия (строительство гидротехнических сооружений, дорог, посадка лесных полос, создание санитарно-защитных зон, миграционных коридоров и др.); ежегодные издержки на поддержание природоохранных сооружений в рабочем состоянии; уменьшение затрат на медицинское обслуживание людей вследствие улучшения экологической обустроенности агроландшафтов; стоимость дополнительной продукции, полученной в результате увеличения производительности труда и уменьшения невыходов на работу; стоимость дополнительной продукции, полученной вследствие «краевого эффекта»; стоимость дополнительной продукции, полученной в результате уменьшения отрицательного воздействия на земельные угодья, воду и воздух антропогенных и природных факторов, таких как эрозия, иссушение, уплотнение почв, загрязнение природных ресурсов; стоимость дополнительной продукции, полученной в результате более тщательного учета микроклиматических условий ЭУУ, их биоклиматического потенциала.

Экономическая эффективность использования земли в сельском хозяйстве определяется системой показателей. В числе их можно использовать урожайность основных сельскохозяйственных культур и себестоимость единицы продукции. Применяют также стоимостные показатели; валовая продукция земледелия, валовой доход чистый доход или в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий, а также выход валовой продукции на единицу производственных затрат.

Опыт мирового земледелия подтверждает, что одним из показателей оценки различных систем земледелия является уровень содержания гумуса в почве. Почвы с высоким содержанием гумуса имеют более благоприятные водно-физические и другие свойства. Они менее восприимчивы к побочным действиям ядохимикатов, на них более эффективно используются минеральные удобрения. В связи с этим уровень содержания гумуса в почве является одним из важнейших показателей рационального использования земли, воспроизводства почвенного плодородия.

В качестве других дополнительных показателей при сопоставлении уровня использования земли применяют удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади, пашни в составе сельскохозяйственных угодий, посевов – в площади пашни. Рост удельного веса сельскохозяйственных угодий, пашни, посевов в общей земельной площади имеет важное значение в использовании земли, свидетельствует о прогрессе земледелия.

Сушкова С.Н. все показатели оценки эффективного и рационального использования земельных ресурсов разделила три основные группы:

1) Показатели, характеризующие использование хозяйственной территории: структура земельных угодий – процентное соотношение отдельных видов угодий к общей площади угодий; структура сельскохозяйственных угодий – процентное отношение доли пашни к общей площади сельскохозяйственных угодий; структура посевных площадей – процентное отношение посевной площади отдельных видов культур к общей площади посева.

2) Показатели уровня использования земли: производство зерна в расчете на 100 га пашни – отношение валового производства зерна и площади пашни умноженное на 100; производство картофеля в расчете на 100 га пашни; производство молока в расчете на 100 га сельскохозяйственных угодий – отношение валового производства молока и площади сельскохозяйственных угодий умноженное на 100; производство яиц в расчете на 100 га посева зерновых культур – отношение валового производства яиц и площади посева зерновых умноженное на 100.

3) Показатели экономической эффективности использования земли: окупаемость затрат; доля валовой продукции в расчете на единицу площади; доля валового дохода в расчете на единицу площади; доля прибыли в расчете на единицу площади.

Литература:

1. Овчинникова, Н.Г. Использование и охрана земельных ресурсов в системе рационального землепользования // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. - №6.
2. Романенко, Г.А. Земельные ресурсы России, эффективность их использования: учебное пособие. - М.: Россельхозакадемия, 1996. - 306 с.
3. Управление земельными ресурсами: учебное пособие/под ред. П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.Ю. Морозов.- СПб.:Питер, 2006. - 448с.

4. Чешев, А.С., Сухомлинова Н.Б., Трунов И.Т., Фесенко И.П., Овчинникова Н.Г., Алексеева Л.А. Использование и оценка земельных ресурсов. – Ростов н/Д: СКНЦ ВШ, 2007.

МОНИТОРИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

*Старцева Н.А., Улицкая Н.Ю.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в целях предотвращения их выбытия, сохранения и вовлечения в сельскохозяйственное производство, разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв, обеспечения государственных и муниципальных органов власти, юридических и физических лиц оперативной информацией, осуществления земельного контроля.

Основными видами информации, формируемой на основе государственных информационных ресурсов о сельскохозяйственных землях с использованием современных информационных технологий, включая геоинформационные технологии, должны являться:

- информация о границах сельскохозяйственных земель, их площади, состоянии, виде разрешенного и хозяйственного использования, потенциальной продуктивности;

- информация о сельскохозяйственных землях, выведенных из сельскохозяйственного оборота, включая границы, площади, состояние, год последнего использования в обороте;

- информация о сельскохозяйственных землях, введенных в оборот в текущем году и за заданный период наблюдений, включая границы, площади, состояние, вид хозяйственного использования, потенциальную продуктивность, продолжительность пребывания сельскохозяйственных земель в залежном состоянии в последние годы;

- информация о состоянии плодородия почв, включая показатели, характеризующие морфогенетические свойства почв, их гранулометрический состав, кислотность, содержание гумуса, макро- и микроэлементов, тяжелых металлов и радионуклидов, степени эродированности (дефлированности), переувлажнения, заболачивания, засоления, опустынивания, каменистости, а также характеристики произрастающей на них растительности по

геоботаническому составу, урожайности сельскохозяйственных культур, установленной при проведении наземных обследований;

- другая информация с различными степенями агрегации, подготовленная в соответствии с потребностями пользователей, а также программные продукты.

На примере Пензенской области в сравнении с данными по России было рассмотрено распределение земель по категориям, а также структура и динамика земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий в составе земель иных категорий в земельном фонде области.

Земельный фонд в административных границах области по состоянию на 1 января 2012 года составляет 4335,2 тыс га. Данные показывают, что земли сельскохозяйственного назначения составляют 70,9 % от общей площади земельного фонда области, тогда как по стране этот показатель составляет 22,7 %. Это свидетельствует, о том, что область является одним из ведущих сельскохозяйственных регионов. Земли лесного фонда в РФ составляют 65,6 %. В Пензенской области лесной фонд занимает 22,2 %, что связано с большой распаханностью земель (70 %). Остальные показатели по Пензенской области варьируют в пределах общероссийских.

На 1 января 2012 года площадь земель сельскохозяйственного назначения в России составила 389,0 млн га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 4,4 млн га. В основном сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения происходило по причине включения земель (преимущественно несельскохозяйственных угодий) в ряде субъектов РФ в состав фонда перераспределения земель в связи с ликвидацией сельскохозяйственных организаций, при добровольном и принудительном отказе от земельного участка, а также по причине перевода земель в другие категории для строительства газопроводов, иных линейных объектов, расширения территорий заповедников.

На 1 января 2012 года площадь земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области составила 3073,5 тыс га. По сравнению с прошлым годом уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,6 тыс га произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов (0,3 тыс га) и в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного

специального назначения (0,3 тыс га). На 1 января 2013 года земли сельскохозяйственного назначения составляют 4 млн 335,2 тыс га, из них – 3 млн 073,3 тыс га, сельскохозяйственных угодий – 2 млн 883,7 тыс га, пашни – 2 млн 191,4 тыс га.

Земельный фонд Пензенской области формируется за счет:

- земель, оформленных в государственную собственность Пензенской области в порядке разграничения государственной собственности на землю;

- земельных участков, приобретенных в результате гражданско-правовых сделок в государственную собственность Пензенской области;

- изъятых в государственную собственность Пензенской области земельных участков в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- земельных участков, предоставленных государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти Пензенской области.

Управлением мониторинга земель сельскохозяйственного назначения Министерства сельского хозяйства Пензенской области в процессе анализа использования сельскохозяйственных земель на территории области выявлено, что в 2012 году по Пензенской области введено в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель общей площадью 73361 га, но все же 24% от общей площади пашни на территории области не участвует в севообороте. В большей массе не обрабатываются и практически не участвуют в процессе производства сельскохозяйственной продукции паевые земли, а именно не востребованные земельные доли – это доли умерших людей и тех людей, кто не распорядился своей долей в течение трех и более лет. Общая площадь таких долей на территории области составляет примерно 50% от общего количества неиспользуемых земель. В настоящий момент на территории области признано в муниципальную собственность не востребованных земельных долей общей площадью 51782 га, на рассмотрении в суде – 44747 га. Таким образом, работа с не востребованными земельными долями является одним из главных рычагов ввода в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель.

Управлением мониторинга земель сельскохозяйственного назначения Министерства сельского хозяйства Пензенской области разработана Концепция развития мониторинга земель сельскохозяйственного назначения Пензенской области и формирования информационных ресурсов об этих землях, внедрение

которой позволит получать достоверную объективную информацию о плодородии почв, состоянии и использовании сельскохозяйственных земель. Кроме того, она даст возможность сформировать государственные информационные ресурсы, объединяющие в себе информацию об этих землях, собираемую различными федеральными и областными органами исполнительной власти, а также координировать проводимые федеральными и областными органами исполнительной власти работы по осуществлению мониторинга сельскохозяйственных земель, обеспечить эффективное использование средств федерального и областного бюджета, выделяемых органам исполнительной власти на эти цели.

Анализ и систематизация данных мониторинга служат основой для планирования и проектирования мероприятий по улучшению использования земельных ресурсов на перспективу, обеспечения целевого использования земель, создания территориальных условий для функционирования сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производства, развития и совершенствования земельного законодательства, позволит контролировать воздействие негативных явлений на земельные ресурсы, для решения других вопросов реформирования земельных отношений в России и Пензенской области.

Ежедневная совместная работа всех уровней власти, разработка программ государственной поддержки и вложение инвестиций в данном направлении – залог стабильного экономического развития АПК Пензенской области.

Литература:

1. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. – М., 2012. – 225 с.
2. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области / Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. – Пенза, 2011. – 44 с.
3. Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях на период до 2020 года // <http://www.mcx.ru>.

4. Распоряжение правительства Пензенской области от 16 октября 2011 г № 612-рП «О состоянии дел в сфере управления земельными ресурсами и использовании земель Пензенской области». — Пенза, 2011. — 5 с.
5. В Пензенской области разработана Концепция развития мониторинга земель сельскохозяйственного назначения. <http://www.penza.ru>

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОЛЕОЛОГОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БЕССОНОВСКОГО РАЙОНА НА ОСНОВЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Тараканов О.В., Зубков А.А.
ФГБОУ Пензенский ГУАС, Россия, Казахстан

Планирование использование земель наиболее актуальный инструмент, способный объединить усилия муниципалитета и общества для поддержания конкурентоспособности и устойчивого развития муниципального образования.

Территориальное планирование, с одной стороны, выступает важным этапом планирования бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, задает ориентиры для инвестиционного развития территорий в целом. С другой стороны, территориальное планирование одновременно выступает важным элементом обеспечения инвестиционного климата в стране в целом, в каждом регионе, в каждом муниципалитете, так как обеспечивает прозрачность и предсказуемость действий органов публичной власти в одном из важнейших направлений экономической политики государства – развитии общественной инфраструктуры, в деятельности по снятию инфраструктурных ограничений для развития бизнеса.

Авторами была выполнена оценка современного состояния и использования территории Полеологовского сельсовета Бессоновского района. Географическое положение Полеологовского сельсовета Бессоновского района влияет на его социально-экономический потенциал. На территории района имеется значительное количество перспективных участков для вложения инвестиций, но необходимо проведение геологоразведочных изысканий полезных ископаемых с целью создания производства строительных материалов.

Освоенность территории сельсовета в сельскохозяйственном отношении высокая. Основными землепользователями являются сельскохозяйственные предприятия.

Территория сельсовета обладает не значительными запасами лесных ресурсов, которые занимают 18 га, что отрицательно сказывается на инвестиционное развитие территории сельсовета.

В настоящее время на территории Полеологовского сельсовета можно выделить следующие функциональные зоны:

- ✓ преимущественно гражданского и промышленного строительства;
- ✓ преимущественно развитого сельского хозяйства и лесного хозяйства;
- ✓ преимущественно рекреационной используемой территории;
- ✓ охраняемого восстанавливаемого природного ландшафта.

Сегодня практически не организована зона, рекомендуемая для преимущественно рекреационной используемой территории. Имеются существенные нарушения санитарно защитных разрывов между производственной и селитебной территориями, водоисточниками.

Сложившаяся ситуация требует дальнейшего упорядоченного функционального зонирования территории Полеологовского сельсовета.

Анализ демографической ситуации показал существующие проблемы в демографической ситуации сельсовета, характеризующиеся преобладанием естественной убыли и миграционного оттока населения, что является наиболее значимым фактором, сдерживающим развитие сельсовета в средне-и долгосрочной перспективе.

С целью повышения эффективности основных отраслей агропромышленного комплекса, таких как растениеводство и животноводство, в районе необходимо сосредоточить усилия в следующих направлениях:

- полное освоение земель сельскохозяйственного назначения;
- обновление технического парка и расширение применения новых технологий и технологических процессов в рамках перевооружения с/х;
- повышение производительности труда на основе современных методов и технологий;
- создание снабженческо-сбытового, сельскохозяйственного потребительского кооператива;
- повышение финансовой устойчивости сельскохозяйственных товаропроизводителей;

- возрождение и развитие в первую очередь высокодоходных отраслей сельского хозяйства, таких как мясо-молочное животноводство, растениеводство (картофель, семеноводство многолетних трав, рапс и др.);

- развитие кормовой базы - как основы получения положительных конечных результатов в животноводстве;

- стимулирования и развитие личных подсобных хозяйств населения;

- рост налогооблагаемой базы;

- создание благоприятных условий для привлечения частных инвесторов в сельскохозяйственное производство;

- организация системы подготовки кадров специалистов агропромышленного комплекса.

Одной из задач органов местного самоуправления является повышение качества жилищных условий путем регенерации существующего ветхого, аварийного фонда и строительства новых жилых домов.

Для размещения нового жилищного строительства были проанализированы и выявлены территории, как в пределах населенных пунктов сельсовета, так и внеселитебные территории.

Конкретно для каждого населенного пункта были определены территории для планируемого жилого строительства. За чертой населенного пункта под жилищное строительство предлагаются участки на площади 383,0 га.

Наличие красивой природы, богатого историко-культурного наследия, национальной культуры – все это создает условия для развития на территории Полеологовского сельсовета экскурсионного и туристического бизнеса, который может включать такие формы, как агро- и культуризм, сельский туризм (деревенский туризм), тематические экскурсии, исторические экскурсии и т.д. Архитектурно-планировочным решением предусматривается создание системы зон отдыха районного значения. Предлагается освоение пойменной территории реки Шелдоис. Создание небольшой набережной, парковой зоны, со спортивными и детскими площадками, пешеходными и велосипедными дорожками, кафе и ресторанами. Кроме того, предлагаются меры по ландшафтному благоустройству. Проектируемые базы отдыха расположены на землях сельскохозяйственного назначения, поэтому необходимо перевести в земли рекреационного назначения, категория «Земли особо охраняемых территорий и объектов» примерная площадь – 71,0га.

В настоящее время животноводческие фермы работают не на полную мощность. На перспективу территории всех бывших животноводческих ферм оставить под развитие животноводства. Для дальнейшего развития животноводства необходимо предусмотреть реконструкции водонапорных башен, а при необходимости и строительство новых.

Борьба за здоровье нации требует особое внимание уделить развитию спорта, для этого предусматривается строительство ФОКа западнее с. Блохино, реконструкция существующих спортивных площадок.

Физкультурно-оздоровительный комплекс предназначен для проведения тренировок и состязаний по командным игровым видам спорта, силовым единоборствам, индивидуальным занятиям по общефизической подготовке и специальным дисциплинам.

Для определения экономической эффективности регулирования использования земель Полеологовского сельсовета Бессоновского района необходимо сравнить денежные средства, приносящиеся сельсоветом, при существующем балансе территорий и после проведения градостроительных мероприятий за расчетный период. Доход от предлагаемых мероприятий составляет чуть более 2 млн. руб.

МЕХАНИЗМ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

Титков А.А.

*Орловский государственный аграрный университет, г.Орел,
Россия*

Основные преобразования в системе земельных отношений в нашей стране происходят в конце XX века (1990-1991г.), в ходе которых совершаются изменения, коренным образом повлиявшие на структуру земельных собственников. Трансформация системы земельных отношений привела к развитию института частной собственности на земельные участки в Российской Федерации, в ходе данного изменения земли, эффективно функционирующие до данного времени колхозов и совхозов, поделены на соответствующие доли и распределены между гражданами на праве собственности. Так, в результате данного перераспределения земельных участков, в частные

руки было передано порядка 130 млн га земли, а новые собственники получили право распоряжения своими земельными долями.

Рассматривая систему оборота земель сельскохозяйственного назначения, необходимо определиться с самим понятием «земель сельскохозяйственного назначения».

Так, в соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенных для таковых целей, расположенные за чертой поселения. Однако рассматривая данное определение можно заметить некоторые неточности - вряд ли правомерно относить к землям сельскохозяйственного назначения земли предназначенные, но не предоставленные для нужд сельского хозяйства. В случае, если земельный участок предназначен для ведения сельского хозяйства, но еще не предоставлен для использования в соответствующих целях, следует сделать заключение, что таковой земельный участок будет относиться к другой целевой категории и землями сельскохозяйственного назначения являться не может.

Структура земель сельскохозяйственного назначения включает в себя: угодья (пашни, пастбища, сенокосы и пр.), земли, на которых расположены внутрихозяйственные дороги, коммуникации, лесные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия различных негативных факторов, водными объектами, зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки продукции сельского хозяйства.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения является отнесения их к категории земель ограниченной в обороте. В соответствии с Гражданским кодексом РФ пользование земельным участком, отнесенным к землям сельскохозяйственного назначения, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением [1]. В юридической литературе данное ограничение трактуется как «ограничения права распоряжения земельным участком его собственником».

Задачи публичного права, в области регулирования вопроса оборота земель сельскохозяйственного назначения, сводятся к определению допущений соответствующих объектов недвижимого имущества (земель) в имущественный оборот, а также выявление необходимости в различного рода ограничениях.

Государственное регулирование процесса оборота земель сельскохозяйственного назначения до недавнего времени являлось

острой проблемой, которая стала основным препятствием для принятия Земельного кодекса во второй половине 90-х годов прошлого века. Соответствующие нормы планировалось включить в Земельный кодекс (2001 г.), однако факт возможности повтора негативного опыта прошлых лет «выступил» в качестве основного аргумента в пользу разработки отдельного законопроекта. Так, регулирование вопроса оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, в соответствии с п. 6 ст. 27 Земельного кодекса РФ, осуществляется с помощью Федерального закона № 101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г.

Данный Федеральный закон определил принципы оборота земель, особенности совершения сделок с землями сельскохозяйственного назначения, порядок владения, пользования и распоряжения данным видом недвижимого имущества. Государственная законодательная система в области управления землями сельскохозяйственного назначения дополняется законодательством субъектов РФ, однако принятие данными субъектами законов и иных нормативно-правовых актов, ограничивающих оборот сельскохозяйственных земель не допускается (п. 5 ст. 1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). Вместе с этим, если соответствующие законы субъектов РФ не приняты, то применяются непосредственно нормы основного закона в данной области – ФЗ № 101.

К основным целям в ходе легализации рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения является вопрос их сохранения в сфере аграрного производства. Этот вопрос решается посредством установления государством обязательного целевого назначения использования земель.

Основная задача государственного регулирования земельного оборота – оптимизация сельскохозяйственного землепользования. Заключение сделок должно происходить под контролем государства [3].

После урегулирования процесса оборота земель сельскохозяйственного назначения появляется вопрос, касаемо создания устойчивого механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения в условиях формирования земельного рынка в РФ.

Во времена окончания XX начала XXI века отечественный рынок земель сельскохозяйственного назначения находился в стадии развития и становления, характерной чертой этого периода являлись ошибки в области регулирования оборота земель с/х назначения,

государству требовался специальный механизм, не позволяющий совершать экономически необоснованные сделки. Примером такого механизма выступило земельное законодательство зарубежных стран, которое предусматривало преимущественное право общества покупки сельскохозяйственных земель, предназначенных для продажи.

Согласно ст. 8 Федерального закона №101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает, что в случае продажи земельных участков соответствующей категории, за исключением продажи с публичных торгов, муниципалитет или субъект РФ имеет преимущества при его покупке. Данное условие стало основополагающим регулятором рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране в последнее десятилетие и сохраняется по настоящее время. Этот механизм предусматривает обязательность извещения в письменной форме органов исполнительной власти о намерении заключить сделку купли-продажи с указанием цены и прочих существенных условий договора купли-продажи. Расчет в таком случае должен быть произведен в течение 90 дней. В случае если органы исполнительной власти или же органы местного самоуправления отказываются от покупки, либо же не извещают о намерении ее совершить в 30-дневный срок с момента поступления предложения, продавец в течение года имеет право продажи участка 3-му лицу, по цене не ниже ранее заявленной.

В таком случае решение органов местного самоуправления и субъектов РФ абсолютно не увязано с личностью покупателя. Несмотря на явное снижение коррупционных рисков, отсутствует гарантия перехода прав собственности на земельный участок к наиболее эффективным хозяйствующим субъектам. Процесс проведения публичных торгов по продаже земельного участка не позволит убрать претендентов на покупку, рассматривающих предмет покупки исключительно как капитал, без намерения ее хозяйственного использования. В силу представленных минусов данный механизм на сегодняшний день не может являться эффективным и требует пересмотра дел в данной отрасли.

Помимо этого, рассматривая процесс оборота земель сельскохозяйственного назначения, следует отметить, что сделки с данными земельными участками представляют собой синтез норм гражданского и земельного законодательства, то есть имеют смешанный правовой режим. Данное соотношение норм гражданского и земельного права, в рамках сделок с данными объектами, определяется как соотношение общих и специальных норм. Так общие

нормы действуют в случаях отсутствия специальных в каких-либо вопросах, либо в случаях ссылки земельного законодательства на гражданское. Создание единой системы функционирования механизма рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения позволит упростить данный процесс.

Современная реальность и большой (негативный) опыт в вопросе оборота земель сельскохозяйственного назначения требуют разработки новых подходов к процессу управления данными объектами недвижимого имущества. Многие аспекты земельной реформы имеют недостатки в теоретической части, которые порождают проблемы практического характера. К таковым необходимо отнести неполноценный уровень регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения со стороны государства, а также отсутствие целостной концепции развития земельной реформы в отношении сельскохозяйственных земель.

Решение сложившейся проблемы возможно лишь посредством комплексного подхода к ней. Для получения положительного результата от проведения земельной реформы необходимо решение, как общих экономических проблем, так и устойчивого развития отрасли сельского хозяйства в целом, включающего специфичность данного направления и перспективы его развития на тактическом и стратегическом уровне.

Литература:

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1, ст. 260
2. Федеральный закон № 101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г.
3. Липски С. О государственном регулировании земель сельскохозяйственного назначения // АПК: Экономика, управление. 2003. № 7. С. 13.
4. Шайхеев Т.И. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // Аграрное и земельное право: Право и государство пресс. 2013. № 6. с 44-51.
5. Липски С.О. Правовой механизм государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в современной России:

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

Титкова Е.А.

*Орловский государственный аграрный университет, г. Орел,
Россия*

Совершенствование системы управления земельно-имущественными отношениями является одним из условий стабильного социально-экономического развития государства, а также определяет его инвестиционный потенциал, который зависит от эффективности использования имеющихся на его территории земельно-ресурсных и имущественных благ. Однако в настоящее время система характеризуется деградацией земельно-имущественного потенциала. Требуется разработка новых подходов к управлению земельно-имущественными отношениями.

Земельная реформа, которая продолжается уже более 20 лет, привела к существенным изменениям в структуре природопользования и использования земельного фонда. За данный период времени земля, а точнее земельные участки, стали наряду со зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства и другими объектами, недвижимым имуществом, т.е. объектами правоотношений. Одним из главных моментов реформы стало перераспределение земли. Была ликвидирована монополия государственной собственности на земельные ресурсы, проведена приватизация значительной части земельного фонда. Эти процессы привели к изменению структуры форм землевладения и землепользования. Несмотря на длительность реформы, желаемых результатов пока не достигнуто.

За годы земельной реформы одной из проблем не решенной является формирование системы управления земельно-имущественными отношениями.

На наш взгляд, основными факторами, тормозящими процесс преобразований в данной сфере, являются:

- различные правовые режимы объектов, которые по законодательству представляют «единый объект» – земельный участок и расположенные на нем здание или сооружение;

- ведомственная разобщенность - в Российской Федерации функции управления земельными ресурсами поделены между такими

правительственными организациями, как Министерство экономического развития РФ, Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство юстиции РФ, Министерство природных ресурсов и экологии РФ.

• несовершенство механизма экономического регулирования, особенно в области земель сельскохозяйственного назначения – деградация земель, увеличение объема земельных платежей, в связи с развитием рыночных отношений и т.д. Для российских сел характерны такие процессы как социальная и бытовая неустроенность, отсутствие производственных, инфраструктурных систем. Данные обстоятельства определяют низкий спрос на объекты земельно-имущественного комплекса сельских территорий, в том числе участки сельскохозяйственного назначения. Мероприятия по совершенствованию системы управления земельно-имущественными отношениями должны быть ориентированы на вовлечение в рыночный оборот объектов сельских территорий, в первую очередь земельных ресурсов, и на повышение эффективности их использования.

Такая ситуация препятствует определению общей земельной политики и делает ее менее эффективной.

Система управления земельно-имущественными отношениями функционирует на трех взаимосвязанных и взаимозависимых уровнях: федеральном, субъектов Федерации и муниципальном (местном), комплексно-реализующих единую государственную политику. В современных условиях сочетается как государственное регулирование, так и рыночное регулирование отношений, возникающих при развитии земельно-имущественного комплекса.

Изучение теоретических основ и исследований отечественных и зарубежных авторов, изложенное в специальной литературе, позволило сформулировать следующие основные требования для создания оптимальной системы регулирования земельно-имущественных отношений [1]:

1. процесс регулирования земельно-имущественных отношений должен осуществляться на основе научно обоснованных прогнозов социально-экономического развития страны, регионов, муниципальных образований с учетом перспектив размещения производительных сил, изменения структуры землепользования, экологического состояния территории, состояния земельно-имущественного комплекса и конъюнктуры рынка недвижимости.

2. земельно-имущественные отношения основываются на точной, открытой и своевременной информации о правовом,

хозяйственном и природном статусе, качественных и количественных характеристиках, стоимостной оценке, а также других необходимых сведений. Основным источником такой информации является государственный кадастр недвижимости.

3. регулирование земельно-имущественных отношений производится, исходя из целевого назначения и правового статуса земель, определяемых федеральными, региональными, местными законодательными нормами, а также исходя из социально-экономических, природных, экологических условий, градостроительного зонирования, сельскохозяйственного районирования и других ограничений в использовании.

4. регулирование земельно-имущественных отношений должно быть направлено на создание оптимальных экономических, правовых и организационных условий для обеспечения наиболее эффективного использования земельно-имущественного комплекса повышения качества и рыночной стоимости, территориальной и экологической устойчивости.

5. при регулировании земельно-имущественных отношений обеспечиваются установленные законом права землевладельцев и землепользователей на самостоятельное осуществление ими функций по распоряжению вплоть до отчуждения.

Единая система регулирования земельно-имущественными отношениями - это сложное, многоуровневое и многофункциональное образование, которое объединяет определенные управленческие структуры разного административно-территориального уровня. Главная цель управления земельно-имущественными отношениями - обеспечить оптимальный режим функционирования объектов земельно-имущественных отношений, т.е. рационализировать по месту и времени распределения.

Анализируя существующую в России структуру управления, можно сказать, что в ней отсутствует ведомство, наделенное всеми полномочиями для принятия решений в области управления земельными ресурсами. Существует необходимость реорганизации административной структуры управления системой землепользования для того, чтобы перераспределить ответственность, учитывая действующее законодательство и современную практику земельных отношений [2]. Сегодня есть острая необходимость на всех уровнях власти и управления в кратчайшие сроки воссоздать государственную земельную службу на всей территории России. Такие службы давно и эффективно работают в США, Китае, Европе и ряде стран Азии. Они

там управляют не отдельно стоящими имущественными объектами, как у нас, а единой земельной территорией страны и ее регионов, то есть там, где есть земля и все связанные с ней ресурсы (леса, водные объекты, недра, города и другие поселения), а точнее, все то, что создает надежную систему жизнеобеспечения людей [3].

Особое внимание следует уделить комплексному нормативно-правовому обеспечению земельных проблем сельских территорий с учетом федеральных, региональных и муниципальных особенностей развития, а также методологическим подходам с учетом различных видов землепользования и землевладения форм собственности, их взаимосвязи и взаимозависимости с градостроительными, имущественными, экологическими, землеустроительными, кадастровыми видами деятельности. И все это должно быть в единой системе государственного управления земельными ресурсами сельских территорий. При этом, приоритетными направлениями должны стать: охрана земли, охрана жизни и здоровья человека, сохранение особо ценных земель для будущих поколений.

Литература:

1. Карандеева М.В. Регулирование земельно-имущественных отношений крупного региона России // Российское предпринимательство. -2008. - № 12 Вып. 2 (125). - с. 90-93. - <http://www.creativeconomy.ru/articles/12929/>
2. Лойко П.Ф. Земля – объект государственного управления // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2012. № 3. С. 1.
3. Комов Н.В. Государственная земельная политика и землеустройство в современной России // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2012. № 1. С. – 15-21.

ВЛИЯНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ФАКТОРА НА СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА ПЕНЗЫ

Тихонова Е. А., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Каждый город уникален и хранит свою историю, прежде всего, в своем народе. От того, как люди относятся к своей истории, зависит и дальнейшее развитие города. Город, как и человек, имеет имя, возраст, историю возникновения, летопись событий, культуру, статус.

Город Пенза имеет богатую историю, к которой мы все имеем непосредственное отношение. Название города связано с именем реки

Пензы, на крутом берегу которой была построена крепость. Река Пенза носила это имя задолго до появления поселения. Существует несколько гипотез о происхождении гидронима «Пенза». Согласно одной версии, название происходит из индоиранских языков. Слог за означает «вода», «река», а основа пе — может иметь значение «огонь». Итого: «Огненная река». По другим версиям, название происходит от уральских языковых групп: самодийской (ненецкий язык) или финно-угорской (эрзянский язык), а также от личного мужского древнемордовского имени Пиянза, Пьянза. Город был основан в 1663 году как сторожевой пост (деревянный острог с небольшим посадом) на юго-восточной окраине Русского государства.

Первые десятилетия своего существования Пенза оставалась поселением, застроенным небольшими деревянными домами, стоявшими в самой крепости и за ее стенами. В первые десятилетия в застройке города не было четких канонов: Пенза застраивалась без планов и хаотически вдоль главной оси — реки Пенза с юга на север. На посаде и слободах позади домов находились скотные дворы, огороды, а за ними тянулись гумна и овины.

6 октября 1785 года был утвержден регулярный план Пензы, предусматривающий создание прямоугольной сетки городских улиц. Естественно-строительные условия Пензы вызвали необходимость признания прямоугольно-параллельной системы планировки. Генеральный план определил структуру города, которая предусматривала строго сословное расселение жителей и прямолинейные улицы. Переустройство начали с выселения **конных казаков** на окраину города (Конная слобода). **Пешие солдаты** выселялись в Кривозерье, Веселовку, Березовку, **пушкари** — в Терновку, **черкасы** — в Новочеркасскую слободу. Позднее были выстроены помещичьи усадьбы на освободившихся центральных улицах, в том числе на **Дворянской** (ныне ул. Красная), купеческие дома, лавки, магазины — на **Московской**, **Троицкой** (ныне ул. Кирова), **Лекарской** (ул. Володарского). Окраинные улицы (ныне улицы Калинина, Гоголя, Урицкого и др.) были заселены городской беднотой.

Пенза традиционно находилась на пересечении важных торговых путей, а к концу 19 в. получила железнодорожный выход по всем направлениям: 11 октября 1874 г. началось движение на участке Моршанск — Сызрань Сызрано — Вяземской железной дороги, проходившей через Пензу. Это обстоятельство создало хорошие предпосылки для экономического и культурного развития. Пензенские предприниматели создали предприятия писчебумажной,

деревообрабатывающей, суконной, кожевенной, строительной, металлообрабатывающей, пищевой промышленности.

В городе имелась достаточно широкая сеть кредитно-финансовых учреждений (общественный банк, отделение государственного банка, дворянский и крестьянский земельные банки, ряд коммерческих банков), обеспечивавших финансовую поддержку производственной сферы. Культурную среду города создавали старейший в нашей стране театр (1793 г.), первый в России национальный стационарный цирк братьев Никитиных (январь 1874 г.), культурные общества и библиотеки им. В. Г. Белинского и М.Ю. Лермонтова, большое количество светских и духовных учебных заведений, вследствие чего Пенза имела гордый титул «Новые Афины». Большая численность домашних театров выдвинула Пензу на третье место в России после Москвы и Петербурга.

С установлением 3 января 1918 г. советской власти в Пензе открылась новая страница в летописи города на Суре. Новая власть национализировала предприятия промышленности, строительства, торговли, банки, положив начало государственному сектору экономики, ликвидировала прежние классические и реальные образовательные структуры, закрыла храмы всех конфессий.

В первые послереволюционные годы Пенза оказалась в эпицентре гражданской войны: в селах губернии вспыхивали крестьянские восстания, в мае 1918 г. в городе произошли кровопролитные бои с мятежными войсками чехословацкого корпуса. Памятником этих трагических страниц в истории Пензы является некрополь на Советской площади, где похоронены пензенцы, защищавшие свой город.

4 февраля 1939 г. была образована Пензенская область. К тому времени население города составляло 159,8 тыс. человек.

После Великой отечественной войны получила дальнейшее развитие производственная база: были построены кондитерская, трикотажная, швейная, бисквитная фабрики, завод безалкогольных напитков и завод счетных машин, начался выпуск велосипедов и наручных часов, высокосортной бумаги. Одновременно совершенствовалась и расширялась образовательная, медицинская и культурная инфраструктура. В Пензе были созданы лесной, педагогической, индустриальный, строительный и другие техникумы, учительский институт, детская и инфекционная больницы, противотуберкулезный диспансер. По инициативе врача А. С. Барсукова был организован родильный дом. В строй действующих

вошли "Пензхиммаш" (1952 г.), Компрессорный (1949 г.), счетно-аналитических машин (1949 г.), 2-й арматурный (1957 г.).

В 1962 г. утвержден генеральный план строительства Пензы, выполнение которого позволило создать в городе новые микрорайоны и реконструировать существовавшие. Новые жилые кварталы строились в районе улиц Коммунистической, Карпинского, Луначарского. В 1967 г. началась застройка Арбекова, годом раньше на Западной Поляне выросли первые в Пензе девятиэтажные дома, а осенью 1971 г. на ул. Урицкого заложили первый в городе двенадцатиэтажный дом. В 1972 г. Госстрой РСФСР провел в Пензе выездное заседание, посвященное обсуждению технико-экономических основ нового генерального плана развития Пензы, которым предусматривалось активное освоение районов Арбекова, Южной Поляны, ул. Пушкина, правобережья р. Суры, поселка Шуист.

Генплан 2008 года предполагает, что намеченное будет реализовано в 2025 году, а первая очередь строительства будет закончена уже в 2016 году. Новый генплан 2008 года предусматривает не только строительство жилья и объектов соцкультбыта. В нем учтены и транспортные проблемы, а также строительство и развитие инженерных сетей, спортивных объектов, и даже прирост населения. В данном документе он выбран более чем оптимистическим - через 17 лет население должно увеличиться до 545 тысяч человек. В соответствии с Генпланом, а также исторически-сложившимся географическим положением г. Пенза изначально имела компактный тип планировочной структуры, т.е. все функциональные зоны находились в едином периметре. Сегодня принципы компактного развития планировки г. Пензы уже нарушены (рис. 1).

На сегодняшний день территория города Пензы составляет 304,7 км : протяженность с севера на юг – 18,998 км, с запада на восток – 25,543 км. В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 630,3 км. В городе находятся 180 объектов, из них 2 памятника археологии, 79 истории, 83 архитектуры и градостроительства и 16 памятников искусства.

Пространственное развитие Пензы в настоящее время происходит по трем основным векторам:

Октябрьский район – Арбеково – автодорога на Москву;

Направление на аэропорт, Терновку и с. Засечное;

Направление на Заречный – взаимное движение со стороны Заречного и Пензы, обмен людскими потоками.



Рис. 1. Развитие сети улиц г.Пензы

Неузнаваемо меняется облик Пензы – старинного российского города, его настоящий современный облик – это массивы, возникшие на месте как окраин и городских пустырей, так и на месте исторической застройки. Поэтому необходимо знать историю своего края, своего города и своей страны, чтобы сохранить традиции города, историко-архитектурные, этнографические, культурные и природные памятники.

ВОПРОСЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Хаметов Т.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Для внесения сведений в систему информационных ресурсов Государственного кадастра недвижимости (ГКН), а также для его ведения необходимо выполнить четыре основных действия:

Формирование объектов недвижимости;

Государственный кадастровый учет (ГКУ) объектов недвижимости;

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Государственную кадастровую оценку объектов недвижимости.

Отметим, что первые три действия являются взаимосвязанными процессами, ибо основу системы ГКН должна составлять четкая система учета и регистрации. При этом понимая под словом "учет" как формирование, так и собственно учет объекта недвижимости, а под словом "регистрация" - юридическое закрепление права некоторого субъекта на уже учтенный объект недвижимости.

Цели создания системы государственного учета и регистрации можно сформулировать следующим образом:

а) для граждан и юридических лиц всех форм собственности - создание гарантий имущественных прав на недвижимость; развитие цивилизованного рынка недвижимости.

б) для государственных органов - увеличение доходов бюджета от налогов на объекты недвижимости и регистрационных сборов за сделки с недвижимостью; создание экономической основы для долгосрочного развития недвижимости и привлечения инвестиций за счет гарантий прав на нее; получение эффективных экономических рычагов для развития территорий за счет гибкой налоговой политики.

Достижению названных целей и должна служить система государственного учета регистрации и кадастровой оценки объекта недвижимости.

Порядок кадастрового учета, оценки и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости, а также состав землеустроительных, кадастровых и оценочных работ определяют соответствующие Федеральные законы [1; 2; 3; 4; 5; 6]. Нормативно-правовые акты, регулирующие формирование и использование объектов недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки (рис. 1.) лежат на стыке не менее трех основных федеральных законов Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ и Градостроительного кодекса РФ, каждый из которых включает большое количество нормативно-правовых актов. В этой связи следует согласиться с мнением о том, что с учетом избыточности и противоречивости российского законодательства трудно бывает выявить и грамотно построить логические цепочки, описывающие тот или иной процесс.

Цель формирования объектов кадастрового учета (ОКУ) – это минимально необходимое описание объекта, позволяющее однозначно выделить его из совокупности других объектов. Формирование объектов недвижимости осуществляют для защиты прав и законных интересов правообладателей, в том числе граждан Российской

Федерации и иных заинтересованных лиц, а также для учета недвижимого имущества в ГКН, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, налогообложения, нужд государственного и муниципального управления.



Рис. 1 Структура земельного законодательства в сочетании с правилами землепользования и застройки.

Деятельность по формированию объектов кадастрового учета регулируется соответствующим договором о формировании ОКУ, который является публичным документом. Типовые формы этого договора, нормы времени на проведение работ по формированию объектов кадастрового учета устанавливаются органом правового регулирования, а максимальные расценки утверждаются Правительством РФ с учетом видов ОКУ.

Перечень видов ОКУ и их индивидуализирующих характеристик, условий, при которых их формирование является обязательным или не проводится, а также общие требования к формированию объектов недвижимости предусмотрено соответствующими статьями ФЗ РФ [5].

Состав работ и перечень документов, создаваемых при формировании ОКУ, также устанавливается законодательно. Формирование объекта учета представляет собой совокупность землеустроительных и кадастровых действий для установления его пространственно-площадных характеристик, технического и экономического описания.

Землеустроительные действия по формированию объекта учета выполняются соответствующими организациями или лицами, имеющими лицензию, выданную в установленном федеральным законодательством порядке [6,7]. Землеустроительное формирование предоставляет исходные материалы для ведения ГКН. При этом кадастровая съемка выполняется с целью определения пространственно-площадных характеристик земельного участка и расположения иных объектов недвижимости на нем и в общих чертах включает: 1) установление (восстановление) и закрепление на местности границ земельного участка, определение координат точек границ; 2) определение местоположения иных объектов недвижимости.

Кадастровые действия по формированию объекта учета (далее - кадастровое формирование) являются обязательной составной частью ГКУ и предназначены для проверки сведений о земельном участке, представленных заявителем, и возможности внесения этих сведений в документы ГКН. Процедура кадастрового формирования может включать и непосредственно формирование земельного участка как ОКУ. Это связано с тем, что результаты межевания могут не содержать сведения о тех земельных участках, которые должны быть учтены в ГКН в соответствии с волеизъявлением заявителя. Такое случается, при делении одного земельного участка с кадастровым номером №1 на две части (с последующим присоединением одного из частей к земельному участку № 2 (рис. 2) и учетом новых земельных участков под новыми кадастровыми номерами. В этом случае на основании заявителя о разделе земельного участка № 1 на новые земельные участки должны быть сформированы в ОКУ.

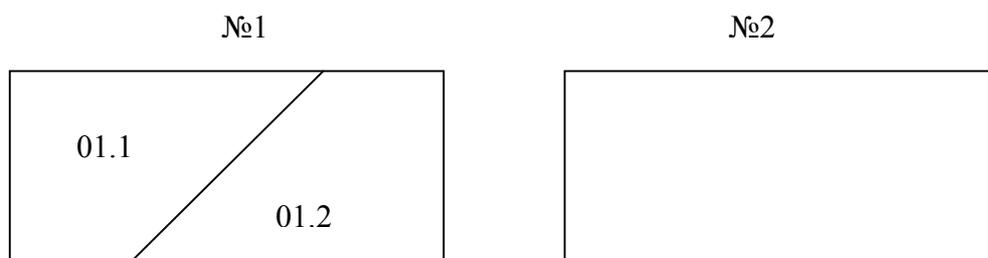


Рис. 2. Земельные участки до разделения

Новые объекты ГКУ (участки № 3 и № 4, рис. 3.) должны быть сформированы в ОКУ на основании заявления владельцев, сведений, учтенных в ГЗК, и материалов межевого дела.

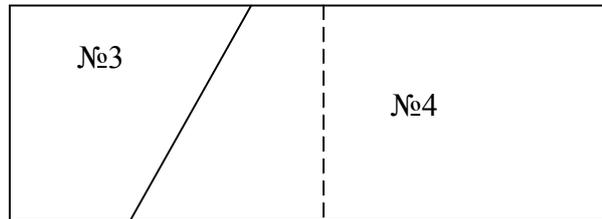


Рис. 3. Земельные участки после разделения

В результате кадастрового формирования создаются сведения об объектах кадастрового учета - участках №3 и № 4 (рис. 3). Таким образом, реализуется следующая схема действий:

1. Землеустроительное формирование предмета сделки;
2. Заключение договора о продаже части участка № 1;
3. Регистрация договора сделки;
4. Учет разделения участка №1 с присоединением отделяемой части к участку №2, в результате чего получатся участки № 3 и № 4;
5. Регистрация права на участок № 3 и № 4.

Возможны и другие более изощрённые схемы учета новых участков, а также ситуация, когда для учета объектов вообще не требуется землеустроительное формирование. Такое случается при объединении двух ранее учтенных в ГЗК земельных участков в новый единый объект учета. В этом случае процедура формирования объекта учета сводится к кадастровому формированию нового объекта учета на основании заявления и документов, представленных заявителем, а также имеющихся в ГЗК сведений о двух прежних участках. После присвоения кадастрового номера объекту учета этот номер проставляется на Плане формирования участка.

Литература:

1. Российская Федерация. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – М.: ТК Велби, 2005.- 448 с.
2. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.; одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.]. – М.: ТК Велби, 2005. – 88 с.
3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.07.1997 №122-ФЗ [с изм. и доп. на 03/06/2006].

4. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Текст]: федер. закон от 18.07.2001 г. №78-ФЗ // СЗ РФ 2001. – №26.
5. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Текст]: закон РФ от 24.07.2007г. №221-ФЗ.
6. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
7. Российская Федерация. Законы. О геодезии и картографии [Текст]: федер. закон от 26.12.1995 г. №209-ФЗ СЗ РФ 1996, №1.

МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Хаметов Т.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Прогнозирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости должно осуществляться на основе результатов анализа эффективности землепользования.

Под прогнозированием использования земельно-имущественного комплекса автором понимается вероятностное, научно обоснованное суждение о возможном состоянии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, а так же о путях и сроках повышения эффективности их использования.

При прогнозировании использования земельных ресурсов большое значение имеют объект и подходы к его исследованию. Выделяют исторический, комплексный, системный, структурный и системно-структурный подходы.

Отсутствие этапа прогнозирования ведет к большим ошибкам при управлении земельными ресурсами в составе земельно-имущественного комплекса.

Существует большое количество прогнозов, связанных с использованием земельных ресурсов: по характеру объекта; периоду упреждения; функциональному признаку и другие.

Все методы прогнозирования можно условно подразделить на объективные и субъективные. К объективным (формализованным) методам относят те, которые базируются на точном научном предвидение, т.е. на применении экстраполяции и моделирования. Среди них простая экстраполяция, метод гармонических весов,

статистическое, структурное, нейросетевое моделирование и другие методы.

Можно воспользоваться программой Excel для определения прогнозных значений, построив линейную, логарифмическую, степенную зависимость (выбрать ту, где величина аппроксимации R^2 выше).

По результатам прогнозных расчетов можно сделать выводы:

- 1) о фактическом и прогнозируемом развитии местного рынка недвижимости по годам и кварталам;
- 2) о существующих и будущих тенденциях в структуре сделок;
- 3) о причинах, обуславливающих тенденции развития рынка недвижимости города.

Методы моделирования отражают многосторонние связи и учитывают равномерные и скачкообразные изменения социально-экономических процессов. Экономическая модель предполагает выделение существенных характеристик (компонент) объекта и детальную формализацию его элементов, т.е. экономическая модель является некоторым подобием (адекватностью) исследуемого объекта.

Из всех методов моделирования наиболее эффективны и надежны методы экономико-математического моделирования, они могут быть пригодны для прогнозов на длительный и короткий период, а так же для начинающих и продолжающихся процессов. Наиболее разработанными являются *детерминированные* экономико-математические методы, решаемые с помощью симплекс-метода. *Линейно-динамические* модели строятся на базе линейных моделей и имеют блочно-диагональную структуру. *Стохастические модели* не являются детерминированными, т.е. в этих моделях часть или все параметры задаются случайными величинами.

Теория нейросетей используется при прогнозировании экономических явлений. Она является своеобразным алгоритмическим базисом развития нейрокомпьютеров. В основе нейросетей лежат не статистические и линейные модели, а гибкие нелинейные нейросетевые модели. На основе использования нейросетей возможно решение множества экономических задач и получение достоверных прогнозов.

При прогнозировании использования земельных ресурсов и объектов недвижимости следует применять, по мнению автора, метод построения моделей.

Разработка прогнозов развития земельно-имущественного комплекса региона должна предусматривать, по мнению автора, прогнозирование состояния и использования земельного фонда на

период 10 лет и развития производства и потребления продукции земельных ресурсов и объектов недвижимости на период 5–7 лет.

На первом месте стоит задача по выявлению изменений состояния земель и оценки этих изменений, а так же прогноза и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению негативных процессов. Затем следует задача оптимизации развития всей совокупности объектов недвижимости, входящих в земельных ресурсов и объектов недвижимости. Принципиальная схема прогнозов развития земельно-имущественного комплекса региона показана на рис. 1.

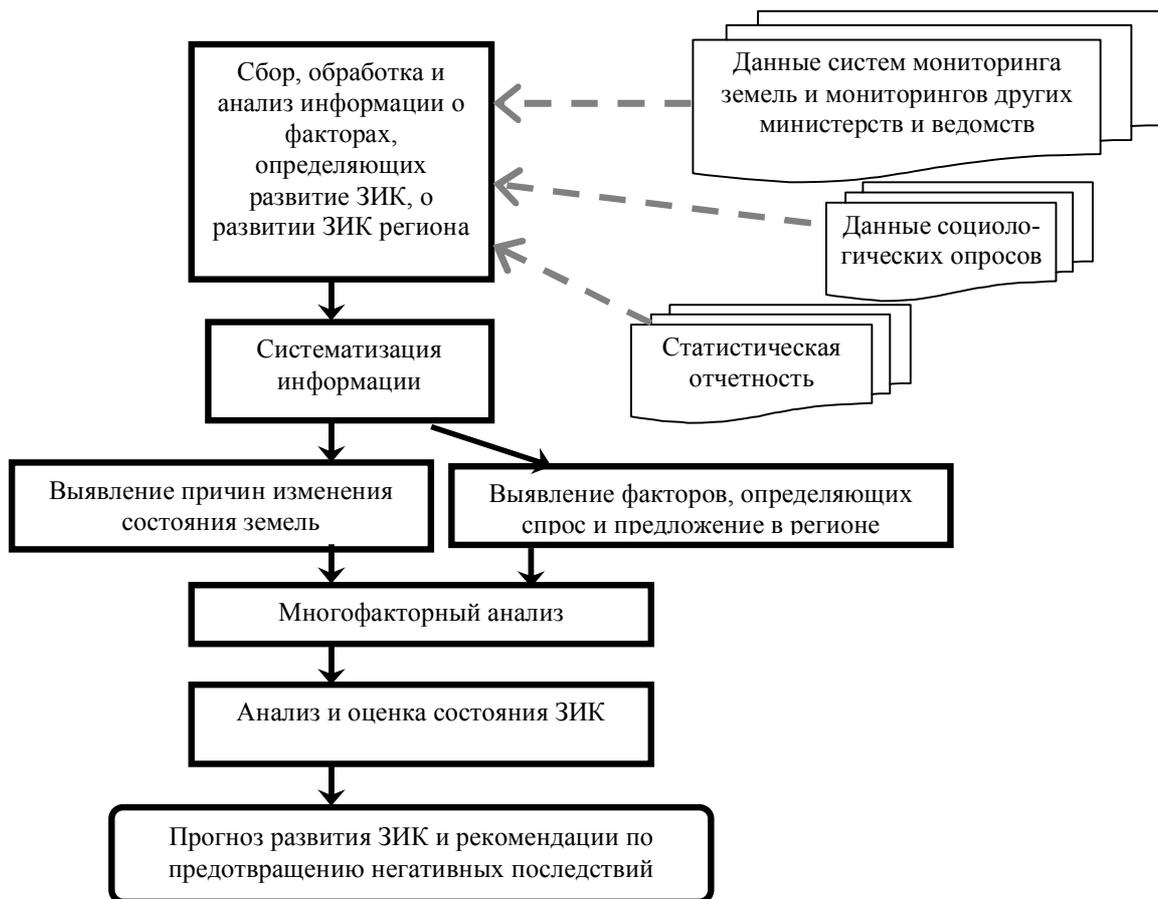


Рис. 1 Принципиальная схема разработки прогнозов развития земельно-имущественного комплекса региона

Применительно к особенностям земельных ресурсов и объектов недвижимости процесс прогноза включает следующие шаги:

– после стратегически ориентированной инвентаризации средств и компетенций по повышению стоимости земельных ресурсов и объектов недвижимости, а также анализа окружающей обстановки на фоне целей земельных ресурсов и объектов недвижимости определяются стратегическая проблема и потребность в стратегических действиях;

– для решения проблемы исследуются все релевантные стратегические альтернативы, анализируется их действенность;

– оценка стратегических альтернатив производится на базе критериев, которые выводятся из поставленных целей. Выбирается та стратегия, которая наилучшим образом отвечает целевым критериям (прежде всего – обеспечение роста стоимости ЗИК в достаточно короткие сроки);

– стратегический план, являющийся результатом предварительной умозрительной работы, образует основу для дальнейших оперативных мероприятий по его реализации, включая разработку подробных стратегических программ, краткосрочных планов, бюджетов.

В результате определения эффективности земельных ресурсов и объектов недвижимости на различных уровнях управления (региона, муниципального образования и отдельного хозяйствующего субъекта) будут выявлены проблемные места в развитии земельных ресурсов и объектов недвижимости различного назначения (в аграрном секторе, в промышленности, в социальной сфере).

ОРГАНИЗАЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕТЧЕНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Хритина О.П., Улицкая Н.Ю.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Рациональное использование земель – это экономически эффективная деятельность предприятий, организаций и граждан по использованию земель, осуществляемая с соблюдением экологических требований по охране земель и способами, обеспечивающими сохранение земли как основного средства производства. К основным правилам рационального землепользования относятся:

- использование земли в соответствии с целевым назначением и способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- недопущение самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы;

- недопущение уничтожения плодородного слоя почвы;

- поддержание качественного состояния почвы;

- выполнение своевременно обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для дальнейшего использования, т.е. проведение рекультивации;

- соблюдение экологических требований по охране земель сельскохозяйственного назначения;

- недопущение загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения.

Рациональное использование земельных ресурсов имеет большое значение в экономике сельского хозяйства и страны в целом. В сельском хозяйстве получение продукции связано с качественным состоянием земли, с характером и условиями ее использования. Она является важной производительной силой, без которой немислим процесс сельскохозяйственного производства.

Рациональное использование земель рассмотрим на примере Земетчинского района Пензенской области.

Отправной точкой исследования явился период образования Российской Федерации, начальный этап которого характеризуется неблагоприятными условиями хозяйствования на земле. На 1992 г. площадь района составляет 210,3 тыс га. В это время в районе насчитывалось 15 совхозов, 3 небольших крестьянских хозяйства (85 га пашни). Площадь сельскохозяйственных угодий – 117,6 тыс га, в т.ч. пашни – 92 тыс га, лугов – 4345 га, пастбищ – 21,2 тыс га. Земли населенных пунктов – 10,5 тыс га (рис. 1).

На 2011 г. земли сельскохозяйственного назначения занимают 101,1 тыс га, в т.ч.: пашня – 55,1 тыс га, сенокосы и пастбища – 26,6 тыс га, залежные земли – 12,5 тыс га. Земли населенных пунктов – 10,9 тыс га.

На 2013 г. земли сельскохозяйственного назначения занимают 109,1 тыс га (54,5 тыс га – налогооблагаемая земля, 35,9 тыс га – в аренде), из них 71,6 тыс га – пашня. 1285 га – земли промышленности, 10,9 тыс га – земли населенных пунктов, леса занимают 70 тыс га или 1/3 территории района (рис. 2).

В 2010 году проверке на предмет целевого использования земли Земетчинского района подвергались 18 лиц, имеющих в собственности земельные угодья. Выявлены шесть фактов неудовлетворительного отношения к земле на общей площади 1879 гектаров. Приняты меры в соответствии с земельным законодательством: собственники привлечены к административной ответственности за невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв.

В 2011 году подобные проверки состояния сельскохозяйственных земель нарушений не выявили, то есть земля используется по назначению и по-хозяйски.

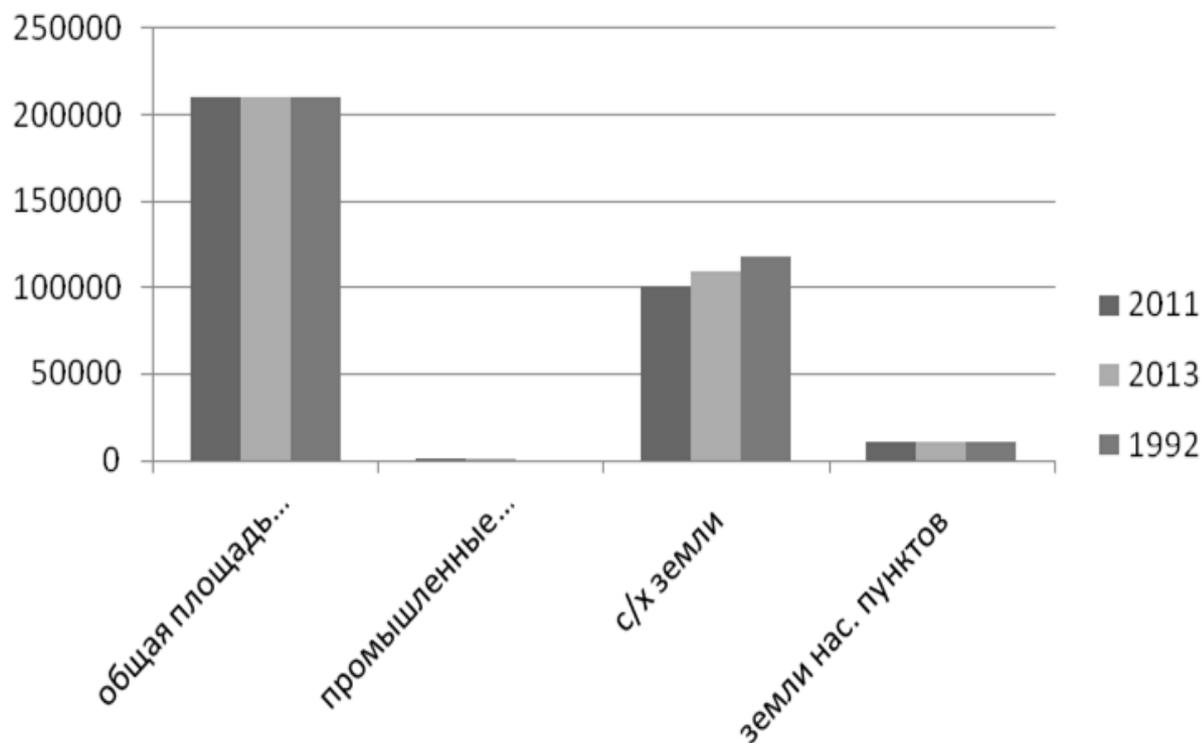


Рис. 1 Динамика изменения площадей в Земетчинском районе

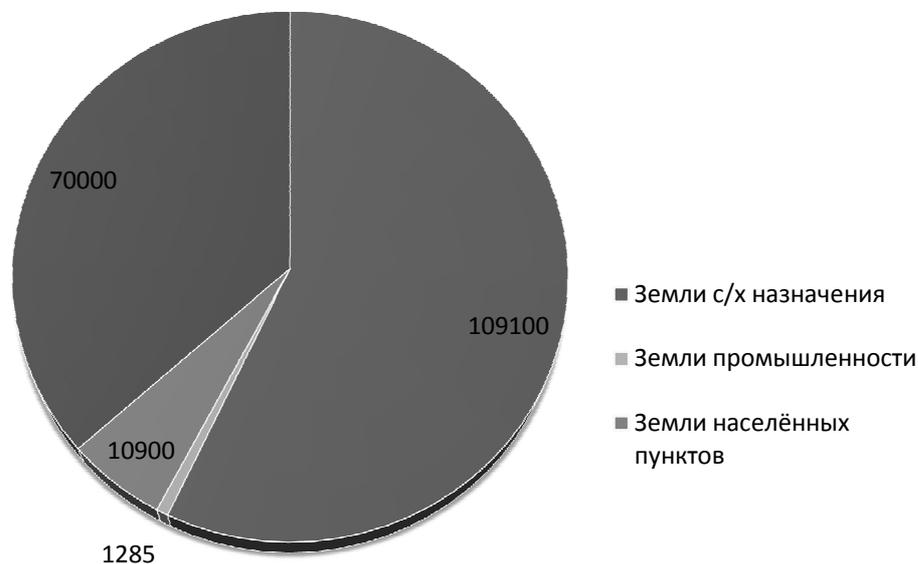


Рис. 2 Распределение земельных ресурсов района на 2013 год

В табл. 1 приведен земельный баланс района. Из представленной информации можно сделать вывод, что земли используются не рационально. На данный момент площадь неиспользуемой земли составляет 13950 га.

Таблица 1

Баланс земли Земетчинского района Пензенской области

№ п/п	Категория земли	Площадь, га				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Земли сельскохозяйственного назначения.	119189	119108	119108	110108	119108
2.	Земли населенных пунктов.	10871	10874	10874	10874	10874
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.	1226	1304	1304	1304	1304
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов.	-	-	-	-	-
5.	Земли лесного фонда.	78842	78842	78842	78842	78842
6.	Земли водного фонда.	188	188	188	188	188
7.	Земли запаса.	-	-	-	-	-
	ИТОГО:	210316	210316	210316	210316	210316

Положительным является то, что за последние годы эти цифры постоянно меняются в сторону уменьшения. В районе предпринимаются меры по введению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Расширяют посевы сельхозпредприятий всех форм собственности. Это и «ПензаМолИнвест», и ЗАО «Архангельское», и ООО «Возрождение», и крестьянско-фермерские хозяйства. Пришли в район и активно обрабатывают землю инвесторы: ООО «Зерновая компания», «Юго-восточная Агрогруппа», «Актовиян». Соблюдаются все требования земледелия: работает современная техника, вносятся удобрения, что должно сказаться и на результатах – получении урожая.

Активно идет жилая застройка неиспользуемых земель, например, площадка «Северная», расположенная в северной части р.п. Земетчино, общей площадью 63,03 га.

Все предпринимаемые меры по введению в оборот неиспользуемых земель в последующие годы должны привести к рационализации землепользования в Земетчинском районе.

Литература:

1. Постановление администрации Земетчинского района Пензенской области от 27.01.2011 №60-п
2. Сайт администрации Земетчинского района Пензенской области: <http://www.rzemet.pnzreg.ru/>
3. Сайт министерства сельского хозяйства Пензенской области: <http://www.mcx-penza.ru>.
4. Сайт Земетчинского района: <http://www.suslony.ru>.
5. Сайт газеты «Родная Земля»: <http://www.rodzem58.ru>

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ

Чурсин А.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Земельные ресурсы являются основным богатством любого государства, естественной основой устойчивого социально-экономического развития, определяя, в конечном счете, саму возможность существования человека.

Земля в сельском хозяйстве выступает в качестве производительной силы благодаря своему естественному плодородию, которое не остается постоянным. При рациональном использовании земли такое плодородие может быть повышено за счет улучшения ее водного, воздушного и теплового режима посредством проведения мелиоративных мероприятий и увеличения содержания в почве питательных и органических веществ. Напротив, при нерациональном использовании земельных ресурсов их плодородие падает, вследствие чего происходит снижение урожайности сельскохозяйственных культур. В отдельных местах возделывание культур становится вовсе невозможным, особенно на засоленных и эродированных почвах.

Анализируя значение земли для общественного производства, К. Маркс выделял два понятия: земля-материя и земля-капитал. Под первым из них следует понимать землю, возникшую в процессе ее эволюционного развития помимо воли и сознания людей и являющуюся местом поселения человека и источником его пищи. С того момента, когда земля в процессе развития человеческого общества становится средством производства, она выступает в новом качестве – капитала, без которого немислим процесс труда, «потому что она дает рабочему место, на котором он стоит, а его процессу – сферу

действия...». Именно по этой причине земля является универсальным фактором любой человеческой деятельности, а её грамотное управление позволяет человечеству получать не только доход от её плодородия, но и выставлять её в рыночные отношения.

Роль и место земли неодинаковы в различных сферах материального производства, прежде всего в промышленности и сельском хозяйстве. В обрабатывающей промышленности, в строительстве, на транспорте земля является местом, где совершаются процессы труда независимо от естественного плодородия почвы. В ином качестве выступает земля в сельском хозяйстве. Под воздействием человеческого труда естественное плодородие из потенциального, превращается в экономическое (искусственное). Специфика использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве приводит к тому, что они выступают в двух различных качествах: как предмет труда и как средство производства. Так, К. Маркс отмечал: «Одним только новым вложением капиталов в участки земли люди увеличивали землю-капитал без всякого увеличения материи земли, т.е. пространства земли».

Земельные ресурсы используются для достижения широкого круга целей, которые взаимодействуют и могут конкурировать друг с другом; в этой связи желательно планировать и регулировать все виды их использования на комплексной основе. Комплексный подход следует применять на двух уровнях, при этом, с одной стороны, следует учитывать все экологические и социально-экономические факторы (в том числе, например, воздействие различных экономических и социальных секторов на окружающую среду и природные ресурсы), а с другой стороны, все компоненты окружающей среды и ресурсов (как, например, воздух, вода, биота, земля, геологические и природные ресурсы). Комплексное рассмотрение облегчает выбор соответствующих средств и альтернативных вариантов, что на устойчивой основе обеспечивает максимально возможную продуктивность и использование. Возможности по выделению земель для различных видов использования возникают в ходе осуществления крупных проектов в области жилищного строительства, или развития, или по мере появления земель на рынке. Это, в свою очередь, создает условия для оказания поддержки традиционных моделей устойчивого землепользования или же для придания охранного статуса консервации биологического разнообразия, или оказания крайне важных экологических услуг.

Переход к рыночным отношениям и менеджмента в сфере землепользования связан с формированием организационно-экономического и правового механизмов, призванного соединить интересы экономики и рационального использования земельных ресурсов. Начатая в 1991 году земельная реформа не доведена до конца, так как она не создала совершенную систему земельного законодательства. Земельный рынок находится на стадии становления. Отсутствует система гарантий прав на земельные участки, что приводит к снижению интереса инвесторов. Перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений и создания российской национальной системы конкурентоспособного землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли.

В настоящее время в условиях интенсивного воздействия антропогенных факторов на природную среду часто решаются задачи по комплексному экологическому районированию территорий. Ввиду медленного протекания геологических процессов, природные системы в большинстве случаев могут рассматриваться как статичные, свойства которые постоянны во времени. Однако интенсивно проявленная антропогенная природно-хозяйственная деятельность придает им признаки динамичных систем. Кроме этого, природные системы относятся к классу открытых систем, при всестороннем изучении которых необходимо учитывать не только связи между составляющими их элементами, но и связи между самой системой и окружающей средой.

С возросшим воздействием и вмешательством человека в природные процессы появились некоторые разновидности почвенного плодородия:

- естественное (потенциальное) плодородие почвы – это результат длительного естественного почвообразующего процесса.

- искусственное плодородие – результат воздействия человека на почву с помощью обработки, внесения минеральных и органических удобрений и других мероприятий.

- экономическое (эффективное) плодородие – это результат совместного действия естественного и искусственного плодородия. Оно возникает благодаря использованию природных ресурсов почвы, внесению недостающих питательных веществ, улучшению ее физического, механического и иных свойств в результате грамотного ландшафтно-эколого-экономического внедрения.

Использование земель сельскохозяйственными предприятиями характеризуется некоторыми параметрами: имеет определенную площадь, местоположение, состав и количество угодий, границы, устройство территорий и подвержено влиянию различных факторов. Можно выделить четыре уровня комплексов факторов:

- природно-экологический уровень (климат, почва, геология, гидрология, растительность, наличие полезных ископаемых);

- социальный уровень (численность и структура населения, размещение и обеспеченность трудовыми ресурсами, условия воспроизводства населения, миграция, развитие социальной инфраструктуры);

- экономический уровень (интеграция и специализация производства, организационно-правовая структура сельскохозяйственных предприятий, агропромышленная межхозяйственная кооперация, эффективность использования трудовых ресурсов, развитие производственной и социальной инфраструктуры, эффективность использования капитальных вложений);

- правовой уровень (Федеральное и региональное Земельное законодательство, правовое регулирование земельных отношений, порядок оборота земель сельскохозяйственного назначения, регистрация прав на землю).

При оценке использования земельных ресурсов основным критерием является рост производства валовой продукции. При этом показателями использования земельных ресурсов являются: производство валовой продукции (в сопоставимых ценах) и основных видов продукции на единицу земельной площади (молока и мяса на 100 га сельскохозяйственных угодий, зерна на 100 га пашни), а также урожайность основных сельскохозяйственных культур и продуктивность животных.

Потенциал земельных ресурсов определяется количеством, качеством и внутренней структурой.

Экономическая эффективность сельскохозяйственного производства определяется экономическим потенциалом. Так, В. Андрийчук под экономическим потенциалом предприятий и регионов предлагает понимать «совокупность органически взаимосвязанных производственных ресурсов, взятых на всех стадиях их кругооборота.

Обеспечить эффективное ведение сельскохозяйственного производства можно только при правильном решении комплекса организационно-экономических и социальных вопросов.

Обеспечение устойчивого управления развития сельского хозяйства возможно в том случае, когда земледелие будет адаптировано к местным природным экосистемам, а территория устроена на основе принципов ландшафтной экологии. Интегрированный подход к сельскохозяйственному производству – одной из важнейших отраслей природопользования обязывает рассматривать экосистему и агроландшафт как целостную систему, обладающую генетическим разнообразием.

Земля в пределах государственных границ (включая занятую водой) составляет территориальную основу суверенитета государства и образует его земельный фонд. Этот фонд делится на земли различного целевого назначения, распределяется по землевладельцам и землепользователям. В различных сферах деятельности земли используются по-разному, поэтому земельный фонд подразделяют на категории земель, которые различают по двум признакам: основному целевому назначению, и правовому режиму использования и охраны. Следовательно, категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим использования и охраны. Целевое назначение – это установленный законодательством порядок, условия и предел использования земель для конкретных целей.

В соответствии с земельным законодательством РФ все земли страны по основному целевому назначению делятся на 7 категорий, каждая из которых имеет определенный правовой режим использования и охраны.

Деление земель по их целевому назначению является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения. Приведённые семь основных категорий земель существуют (при некоторых изменениях названий) давно и оправдали себя на практике с точки зрения отграничения правового режима одной категории от другой.

В отличие от сельскохозяйственных земель, служащих главным, как правило, единственным и незаменимым средством производства сельскохозяйственной продукции, земли других категорий служат пространственным базисом для проживания, отдыха, производственной деятельности различного характера и т.д. Земли поселений, например, используются для строительства и размещения зданий, коммунально-бытовых сооружений, удовлетворения культурных нужд населения.

Соотношение земель разных категорий является важным показателем, во многом определяющим состояние экономики. Устойчивое развитие хозяйства района возможно только при соответствии имеющихся земельных ресурсов требованиям производственной специализации.

Государственное земельное управление — часть управленческой деятельности государства в целом, это организующая исполнительно-распорядительная деятельность компетентных государственных органов по практическому осуществлению целей и задач, стоящих перед государством и выраженных в законодательстве. Одновременно, специфика земельных правоотношений придает государственному управлению в данной области особенные черты, отражающиеся на содержании функций государственного земельного управления, системе и структуре государственных органов.

Осуществляя управленческую деятельность, исполнительные органы, с одной стороны, оказывают содействие субъектам Российской Федерации в реализации своих прав на земельные участки. С другой стороны выявляются нарушения требований по рациональному использованию и охране земель и определению мер ответственности.

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют как представительные, так и исполнительные органы власти.

Участие органов государственной власти в регулировании земельных отношений регламентировано в нормативно-правовых актах. В частности, Президент РФ принимает указы и распоряжения по регулированию земельных отношений, обязательные для исполнения на территории всей Федерации (статья 90 Конституции РФ); Государственная Дума принимает законы (с одобрением их Советом Федерации), которые регулируют общественные земельные отношения в России (статья 105 Конституции РФ); Правительство РФ на основании и во исполнение Конституции и федеральных законов принимает постановления и распоряжения по регулированию земельных отношений (статья 115 Конституции РФ); органы местного самоуправления, которые согласно статье 12 Конституции РФ не входят в систему органов государственной власти, обеспечивают самостоятельное решение населением вопросов местного значения, в том числе владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью на землю (пункт 1 статьи 130 Конституции РФ), регулируют земельные отношения в соответствии с Законом о местном самоуправлении.

К компетенции федеральных органов исполнительной власти по управлению земельным фондом относятся:

установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

установление ограничений оборотоспособности земельных участков;

государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля и ведения государственного земельного кадастра;

установление порядка изъятия (выкупа) земель для государственных и муниципальных нужд;

изъятие (выкуп) земель для нужд Российской Федерации; разработка и реализация федеральных программ по использованию и охране земель;

иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом и другими федеральными законами.

Министерства и ведомства, не наделенные по новой Конституции функциями самостоятельного регулирования земельных отношений, осуществляют отдельные функции регулирования и контроля лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.[1]

Литература:

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12.12.1993 : (по состоянию на 30.12.2008) // Официальный сайт компании «Консультант Плюс». – Режим доступа URL: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=2875>. – 1.03.2011.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001, N 136-ФЗ: по состоянию 05.04.2011 // Официальный сайт компании «Консультант Плюс». – Режим доступа URL: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=112800> – 29.03.2011.
3. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ: по состоянию на 23.07.2008 // Официальный сайт компании «Консультант Плюс». – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=109041>. – 3.04.2011.

4. Андрийчук, В.Г. Повышение эффективности агропромышленного производства [Текст] / В.Г. Андрийчук, Н.В. Вихор. – К.: Урожай, 1990. – 232 с.
5. Арманд, Д.А. Учение о ландшафте [Текст] / Д.А. Арманд. – М.: Мысль, 1975. – 286 с.
6. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст] / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – т. 1. Теоретические основы землеустройства. – 496 с.
7. Волков, С. Н. Основные направления развития землеустройства в Российской Федерации 2007-2011 годы) [Текст] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2007.-№ 1. - С.4-32.
8. Докучаев, В.В. Наши степи прежде и теперь [Текст]: / В.В. Докучаев. – М.: Сельхозгид, 1953. – 152 с.
9. Маркс, К. Избранные сочинения [Текст] / К. Маркс, Ф. Энгельс. – М.: Политиздат. 1961. – Соч. Т. 23. – 191 с.

ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПОДВЕРЖЕННЫХ ДЕГРАДАЦИИ

Чурсин А.И.

ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия

Данная проблема деградации почв и вывода земель из сельскохозяйственного использования была актуальна всегда. Актуальность этого вопроса подчёркивается антропогенным влиянием, которое оказывается на природу и на ландшафт в целом, а с каждым годом это только возрастает, хотя почва является для человека предметом труда, производственным базисом и средством производства. Плодородие почв, которое складывалось веками мы очень быстро теряем, но очень долго восстанавливаем.

Основоположник науки о почве, почвенном плодородии, является русский ученый В.В. Докучаев. Говоря о черноземе, было отмечено, что он дороже нефти, золота, каменных руд и т.п.

Каждый год часть почв, как в России, так и во всем Мире теряется почвенное плодородие, смывается, подвергается неправильной обработке, дефляции и выходит из земель сельскохозяйственного оборота.

В районах интенсивной хозяйственной деятельности не осталось значительных по площади участков черноземов, сохранивших свое

естественное плодородие. Черноземы занимают лишь 7% общей площади, но на них находится более 40% всей площади пахотных угодий и производится около 80% всей земледельческой продукции, поэтому ущерб, наносимый черноземам, особенно сильно сказывается на плодородии почв пашни в целом.

Для изучения состояния земель собирается информация о количественном и качественном состоянии земель и включает в себя следующие виды работ: почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания; оценка качества земель; инвентаризация земель.

Почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям.

Степень деградации почв и земель по каждому диагностическому (в т.ч. дополнительному) показателю характеризуется пятью уровнями:

- недеградированные (ненарушенные);
- слабодеградированные;
- среднедеградированные;
- сильнодеградированные;
- очень сильнодеградированные (разрушенные), в том числе уничтожение почвенного покрова.

Определение степени деградации почв и земель производится согласно Методике определения размеров ущерба от деградации почв и земель, утвержденной Минприроды России 11.07.94, Роскомземом 08.07.94 и согласованной с Минсельхозпродом России, Россельхозакадемией.

По данным государственного учета, общая площадь эродированных, дефлированных, эрозионно- и дефляционно-опасных сельскохозяйственных угодий составляет 130 млн га, в том числе пашни 84,8 млн га, пастбищ — 28,7 млн га. В целом по стране в составе эродированных сельскохозяйственных угодий средне- и сильноэродированных почвы занимают 26%. Доля эродированных и дефлированных почв продолжает неуклонно увеличиваться. В течение последних 20 лет темпы их прироста достигли 6-7% каждые 5 лет.

В результате эрозии и дефляции почв недобор урожая на пашне достигает 36%, на других угодьях — до 47%.

Процессы деградации почв усугубляются неблагоприятной социально-экономической обстановкой в сельском хозяйстве в целом. Государственная поддержка АПК сократилась в 19 раз, в 7 раз уменьшен объем инвестиций, зарплата на селе не превышает 35% средней по промышленности.

Сельскохозяйственные и землеустроительные науки не стоят на месте, а развиваются и шагают в ногу со временем. На этом современном этапе существует множество решений по проблеме деградации земель, например, разрабатываются проекты на ландшафтно-экологической основе, в которых учитывается рельеф и уклон местности, характеристика почв и практические вопросы формирования адаптивно-ландшафтных систем земледелия.

Деградация почв зависит от многого количества факторов. В составе сельхозугодий около 12% переувлажненных, 19% эродированных, около 10% дефлированных почв и более 18% засоленных и солонцовых комплексов (табл. 1.).

Таблица 1

Площадь сельскохозяйственных земель России,
подтверждённых деградационным процессам

Природно-сельскохозяйственные районы	Сельхозугодья, тыс. га	Переувлажненные	Эродированные	Дефлированные	Засоленные и засоленно-солонцеватые
Северный	2885	29,8	5,4	0,3	0,8
Северо-западный	4076	26,7	6,3		
Центральный	20614	20,4	15,6	0,1	
Волго-Вятский	10104	14,3	24,8		
Центрально-Черноземный	13436	4,5	26,4	2,6	1,9
Поволжский	40639	3,3	26,6	12,7	37,4
Северо-Кавказский	24778	8,5	27,3	22,6	21,1
Уральский	35312	6,5	25,9	7,2	14,8
Западно-Сибирский	34434	20,3	6,6	12,9	35,1
Восточно-Сибирский	23196	7,8	9,8	14,3	3,8
Дальневосточный	7932	36,5	7,0	0,8	4,3
Российская Федерация	217106	11,8	19,1	9,8	18,1

Сельскохозяйственные угодья России составляют 220,6 млн га, или 12,9% всего земельного фонда страны. Из них только 195,1 млн га (48,5% от 402,6 га) входят в состав земель сельскохозяйственного назначения. Остальные сельскохозяйственные угодья, составляющие более половины этих земель (51,5%) находятся в других категориях

земель. Из этого можно сказать, что 217106 тыс. га этих земель подвержены деградационным процессам.

В настоящее время основные экологические издержки сельскохозяйственного производства, отражающиеся на качестве земель, связаны с деградацией почв и ландшафтов вследствие экстенсивного в прошлом земледелия, традиционных для России земледельческих экспансий, связанных с массовой распашкой земель.

Представление о распространении природных факторов, обуславливающих возникновение деградационных процессов на сельскохозяйственных землях дает картосхема (рис. 1).

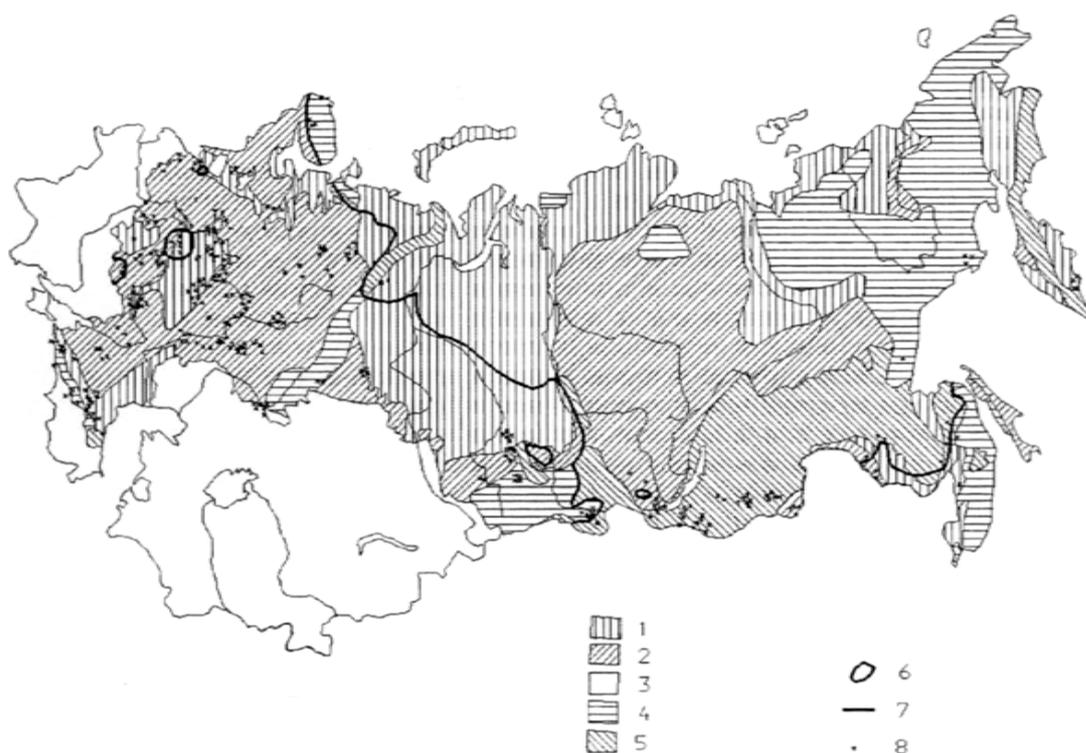


Рис.1 Карта негативных геологических процессов: 1 – заболачивание; 2 – карст, суффозия; 3 – заболачивание, суффозия; 4 – термокарст, солифлюкация; 5 – сели, осыпи; 6 – истощение подземных вод; 7 – границы многолетней мерзлоты; 8 – очаги загрязнения.

Ежегодный вынос питательных веществ из почв пашни вследствие сельскохозяйственной деятельности в 5 раз превышает их возврат с вносимым объемом минеральных и органических удобрений. В земледелии сложилось неблагоприятное соотношение и отрицательный баланс питательных веществ. Большая часть урожая в современном экстенсивном земледелии формируется за счет мобилизации почвенного плодородия без компенсации выносимых с урожаем элементов питания. По прогнозам экспертов, вынос

питательных элементов из почвы с урожаем может в ближайшие годы в 4-5 раз превысить их поступление с удобрениями. Нынешние относительно высокие урожаи зерновых при благоприятных погодных условиях последних лет следует объяснить использованием растениями почвенных запасов, сформированных в годы интенсивного развития химизации (1970-1990 гг.). К настоящему времени 36,4 млн га или 31% пахотных земель, имеют повышенную кислотность, 54,5 млн, или 46% — низкое содержание гумуса, 25 млн, или 22% — низкое содержание подвижного фосфора и 11,5 млн га, или 10% — низкое содержание обменного калия. Доля почв с низким уровнем плодородия особенно велика в Нечерноземье.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 февраля 2006 г. N 99 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.06.2007 N 345, от 07.03.2008 N 158) о федеральной целевой программе «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы и на период до 2012 года» целями которой является сохранение и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов, создание условий для увеличения объемов производства высококачественной сельскохозяйственной продукции на основе восстановления и повышения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения при выполнении комплекса агрохимических, гидромелиоративных, культуртехнических, агролесомелиоративных, водохозяйственных и организационных мероприятий с использованием современных достижений науки и техники.

Важнейшие целевые показатели Программы - предотвращение выбытия из сельскохозяйственного оборота 5,55 млн. гектаров сельскохозяйственных угодий и введение в сельскохозяйственный оборот 3,2 млн. гектаров таких угодий; ввод в эксплуатацию 397 тыс. гектаров мелиорируемых земель; вовлечение в сельскохозяйственный оборот 37 тыс. гектаров земель, пострадавших в результате аварии на Чернобыльской АЭС; внесение 15,8 млн. тонн минеральных удобрений в почву в пересчете на действующее вещество; защита 158,7 тыс. гектаров земель от водной эрозии, затопления и подтопления; защита и сохранение 585 тыс. гектаров сельскохозяйственных угодий от ветровой эрозии и опустынивания; преобразование материалов комплексного разномасштабного картирования плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения на основе агроинформационных систем для проведения мониторинга

плодородия почв 5,2 млн. гектаров земель сельскохозяйственного назначения; уменьшение степени кислотности почв путем проведения их известкования на площади 2037,5 тыс. гектаров и фосфоритования на площади 475 тыс. гектаров; уменьшение степени солонцеватости почв путем проведения гипсования солонцов на площади 162,5 тыс. гектаров и мелиоративной обработки солонцов на площади 233 тыс. гектаров; сохранение существующих и создание 108 тыс. рабочих мест в сельской местности.

Почему же земли деградируют, если проводятся и намечается целый комплекс мероприятий в соответствии с данной программой? Главными причинами деградации земель считаются: нерациональная практика ведения сельскохозяйственного производства; перевыпас скота и уничтожение лесного и прочего вегетативного покрова.

Так же на протяжении уже можно сказать с уверенностью уже 30 лет у нас не проводятся почвенные обследования, за выходом их срока давности, по моему мнению, даже поменяли Методику оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Соблюдение севооборотов, подбор перспективных культур и сортов, правильная обработка почвы, удобрения, снего и водозадержание, прогрессивные узкорядные и перекрестные способы посева, кулисные посевы – наиболее эффективные и доступные агротехнические приемы, которые способствуют накоплению влаги в почве, созданию мощного защитного растительного покрова возделываемых культур и повышению плодородия эродированных почв и урожаев на них, - такие системы являются надежным средством сохранения природных агроресурсов и обеспечения устойчивого земледелия. Они позволяют успешно решать задачи сохранения и воспроизводства почв, увеличения производства сельскохозяйственной продукции при сокращении затрат, улучшения экологической обстановки. Но самое эффективное ведение сельскохозяйственного производства должно основываться на проектировании полевых лесных полос, как каркаса устойчивости агроландшафтов.

Литература:

1. Закон «О Землеустройстве» N 78-ФЗ от 24 мая 2001 года Одобрен Советом Федерации 6 июня 2001 года (в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 3.07.2008 N 160-ФЗ).

2. Постановление Правительства РФ от 20 февраля 2006 г. N 99 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.06.2007 N 345, от 07.03.2008 N 158) о федеральной целевой программе «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы и на период до 2012 года».
3. Проблемы деградации и восстановления продуктивности земель сельскохозяйственного назначения в России/ Под редакцией академиков Россельхозакадемии А.В. Гордеева, Г.А. Романенко. – М.: Росинформагротех, 2008. – 67 с.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СОЗДАНИЯ ГИС-КАРТ ПРИ ПОМОЩИ ARCGIS

*Чурсин А.И., Фоменко А.Е.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г.Пенза, Россия*

Как связаны картография и ГИС? ГИС используется для отображения, анализа, хранения и поиска информации. Картография также служит для отображения и хранения информации. Люди могут получать информацию и использовать ее для анализа. Благодаря прогрессу технологий, картографирование и ГИС всё более сближаются. Например, современная карта более не является статичным продуктом, а визуализация не зависит только от печатающих устройств. Программы-вьюеры позволяют взаимодействовать с географическим отображением, в том числе в интерактивном режиме.

Географическая информационная система (ГИС)- это система для управления географической информацией, ее анализа и отображения. Географическая информация представляется в виде серий наборов географических данных, которые моделируют географическую среду посредством простых обобщенных структур данных. ГИС включает наборы современных инструментальных средств для работы с географическими данными.

Географическая информационная система поддерживает несколько видов для работы с географической информацией:

1. Вид Базы Геоданных: ГИС - это пространственная база данных, содержащая наборы данных, которые представляют географическую

информацию в контексте общей модели данных ГИС (векторные объекты, растры, топология, сети и т.д.)

2. Вид Геоовизуализации: ГИС - это набор интеллектуальных карт и других видов, которые показывают пространственные объекты и отношения между объектами на земной поверхности. Могут быть построены разные виды карт, и они могут использоваться как “окна в базу данных” для поддержки запросов, анализа и редактирования информации.

3. Вид Геообработки: ГИС - это набор инструментов для получения новых наборов географических данных из существующих наборов данных. Функции обработки пространственных данных (Геообработки) извлекают информацию из существующих наборов данных, применяют к ним аналитические функции и записывают полученные результаты в новые производные наборы данных.

Геоинформационная система-это особый тип базы данных об окружающем мире. И для понимания баз геоданных необходимо рассмотреть ряд ключевых принципов геоинформационной системы.

Одним из главных принципов ГИС является географическое представление. При создании базы геоданных пользователи должны определить для себя как будут выглядеть различные пространственные объекты. Например, земельные участки представляются полигонами, улицы как центральные линии, строения – как точки. Эти объекты группируются в классы объектов, в которых каждый набор имеет единое географическое представление.

Помимо географических представлений, геоинформационные системы включают в себя табличные атрибуты, которые непосредственно описывают объекты, находящиеся на карте. Таблицы могут быть связаны с объектами по общим полям. Подобные табличные наборы информации играют ключевую роль в ГИС.

Тематические слои и наборы данных так же являются одним из главных принципов ГИС. Так как наборы данных в ГИС связаны географически, им приписаны реальные местоположения, и они накладываются друг на друга. В ГИС одинаковые наборы данных собраны в определенные слои. Например, отдельным слоем могут быть земельные участки, другим слоем могут быть строения с их описанием, третьим слоем рельеф местности, так же аэрофотоснимки и растровые цифровые модели рельефа, с которых мы начинаем векторизацию карты.

В программное обеспечение ArcGis входит определенный набор настольных приложений. Для создания карт нам потребуется три настольных приложения: ArcCatalog, ArcMap, ArcToolbox.

ArcCatalog управляет хранением пространственных данных, структурой баз данных, а так же записью и просмотром методанных. ArcMap используется для всех задач создания карт и их редактирования, а так же для картографического анализа. То есть, по сути - это самое необходимое настольное приложение для создания карты. ArcToolbox используется для преобразования данных и геообработки.

ArcMap – это инструмент для создания, просмотра, запроса, редактирования, компоновки и издания карт. Большинство карт содержат определенное количество данных об объектах карты. Эти данные подразделяются на слои. Все слои отображаются в таблице содержания, где мы можем включать и отключать изображение нужного нам слоя. В каждом слое для изображения используются символы. Например, если мы создаем карту определенного микрорайона Пензы, то в созданном слое «жилые строения» мы можем выбрать различные символы отображающие этажность зданий, или год их постройки, или количество проживающих в этом доме людей. Каждый слой содержит два вида данных. Пространственные данные описывают расположение и форму географических объектов. Атрибутивные данные содержат в себе информацию о других характеристиках объектов.

В целом работа со слоями в ArcMap интересная и многообразная, ведь каждый слой используется для отображения определенного набора данных геоинформационной системы. Слой ссылается на данные, хранящиеся в базе геоданных, покрытия, шейп-файлы, растры, файлы САПР и т.д., но сам слой не содержит географических данных. Таким образом, слой всегда отображает самую свежую актуальную информацию из вашей базы данных. Слой не будет отображаться на карте, если у вас нет доступа к источнику данных, на которых он базируется. К тому же мы можем расположить слои в нужном нам порядке и задать определенный масштаб, при котором будет отображаться конкретный слой. Так, например, от общего вида, мы одним нажатием клавиши сможем перейти к конкретным деталям карты. Для этого нам понадобится Базовый Масштаб. Инструменты, использующие параметр среды Базовый масштаб (ReferenceScale), будут рассматривать географический размер и экстенд условных обозначений пространственных объектов, по мере их появления в базовом масштабе. Базовый масштаб определяет масштаб, в котором символы появляются в их предполагаемых размерах. Если установлен базовый масштаб, изменения в масштабе приводят к символам,

изменяющим размер относительно окружающих пространственных объектов. Если базовый масштаб не установлен, символы остаются в постоянном размере и не изменяют размер относительно окружающих пространственных объектов.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ГИС можно считать инструментом, позволяющим собрать и надлежащим образом сгруппировать всю доступную информацию. Помимо этого, ГИС предоставляет мощные функции обработки и пространственного анализа геоданных, средства их визуализации, публикации и распространения.

Литература:

1. Статья журнала ArcReview 2009г. «Основы составления карт» Серебряная О.Л., DATA+
2. ArcGIS «Что такое ArcGIS»
3. ArcGIS «Руководство пользователя»
4. <http://www.dataplus.ru>
5. <http://resources.arcgis.com/>

АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Шляпошникова К. Ф., Денисова Е. С.
ФГБОУ ВПО Пензенский ГУАС, г. Пенза, Россия*

В настоящее время на территории Российской Федерации наблюдается быстрое снижение плодородия почв, ухудшение состояния сельскохозяйственных земель, а так же большое количество неиспользованных земель либо используемых не по целевому назначению. Почвенный покров сельскохозяйственных угодий подвержен деградации и загрязнению, теряет устойчивость к разрушению, способность к восстановлению свойств и воспроизводству плодородия[1]. В связи с этим, приватизацией земельных участков, появлением большого количества собственников земли и наличием сельскохозяйственных товаропроизводителей различных форм собственности, задачи управления сельскохозяйственным производством стоят как никогда остро, а эффективное их решение невозможно без осуществления государственного мониторинга сельскохозяйственных земель[2]. Для

этих целей была разработана концепция, развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, которая была одобрена распоряжением Правительства Российской Федерации 30 июля 2010 года[3].

В концепции были определены основные мероприятия, такие как:

1. определение задач государственного мониторинга земель, по выявлению изменений плодородия земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, выработки рекомендаций по повышению плодородия таких земель и обеспечению граждан соответствующей информацией;

2. создание единого информационного пространства по мониторингу сельскохозяйственных земель;

3. уточнение полномочий по осуществлению государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения;

4. разработка системы показателей государственного мониторинга земель сельскохозяйственного;

5. разработка нормативного правового акта о порядке осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий;

6. разработка нормативного правового акта о взаимодействии между Минсельхозом России и Росгидрометом при создании системы государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формировании государственных информационных ресурсов об этих землях;

7. разработка нормативного правового акта об обмене Минсельхозом России и Роскосмосом, Росреестром, Росгидрометом, Росстатом данными о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, в согласованных форматах, проекциях и системах координат;

8. формирование цифровых слоев границ земельных участков (полигонов) сельскохозяйственных организаций, на которых ведутся многолетние наблюдения для формирования геоинформационной системы Минсельхоза России;

9. формирование государственных информационных ресурсов о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий.

Данные мероприятия рассчитаны на выполнение до 2020 года.

Проанализировав концепцию развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, которая направлена на техническую модернизацию органов власти, проводящих мониторинг сельскохозяйственных земель, а так же на формирование единой информационной базы, хотелось бы заметить и некоторые вопросы, которые, по мнению автора, заслуживают дальнейшего осмысления или представляются дискуссионными.

Во-первых, сроки введения изменений слишком коротки, так как мониторинг земель сельскохозяйственного назначения процесс сложный и кропотливый.

Во-вторых, предоставление данных о состоянии земель, а также о использовании земель осталось за товаропроизводителями, которые в свою очередь вносят не верные данные, в частности, в хозяйствах используются не все земли сельскохозяйственного назначения, большинство земель пустует и теряет свою плодородную функцию, а по отчетам на них расположен чистый пар. Большинство из этих земель уже сейчас можно переводить в категорию земель занятых лесом.

В-третьих, нужно реализовывать концепцию на разных территориальных уровнях государственной власти (начиная с муниципального), тем самым повысится достоверность выполненных работ по мониторингу земель сельскохозяйственного назначения. Не маловажную роль в эффективности реализации данной концепции играет организованность и взаимодействия всех органов власти.

Проведя анализ, автор считает, что необходимо пересмотреть концепцию развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, а точнее: требуется увеличение времени внесения изменений в программу проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, необходимо создание независимых комиссий по оценке состояния земель сельскохозяйственного назначения.

Литература:

1. <http://xreferat.ru/13/1461-1-gosudarstvennyiy-monitoring-zemel.html>

2. http://www.razlib.ru/shpargalki/shpargalka_po_zemelnomu_pra_vu/p45.php
3. «Концепция развития государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения и земель, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, и формирования государственных информационных ресурсов об этих землях на период до 2020 года» от 30 июля 2010 года N 1292-р.

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
<i>Анисимова Е.С., Улицкая Н.Ю.</i> ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ	5
<i>Быкова Ю.С., Улицкая Н.Ю.</i> ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ КАМЕНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	8
<i>Васина Т.И., Улицкая Н.Ю.</i> ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ МОНИТОРИНГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	12
<i>Ватолин Д.И., Раду В.Ю.</i> ЗНАЧЕНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВЫ ДЛЯ РАСТЕНИЙ И СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА	16
<i>Ватолин Д.И.</i> ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КАДАСТРА В РОССИИ	18
<i>Елистратова А.П., Белякова Е.А.</i> ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	22
<i>Елистратова А.П., Улицкая Н.Ю.</i> ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ГОРОДА ПЕНЗЫ	26
<i>Емельянов Р.Ю., Улицкая Н. Ю.</i> ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КАДАСТРОВОЙ СФЕРЕ	30
<i>Жичкин К.А., Гурьянов А.В., Жичкина Л.Н.</i> КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕТОДИК ДЛЯ УСЛОВИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ	33
<i>Зудилин С.Н., Жичкин К.А.</i> РАСЧЕТ УЩЕРБА ПРИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ	38
<i>Иванов Н.Ю., Иванов Н.И.</i> МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ НОВАЦИИ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ	43

УРБАНИРОВАННЫХ И МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ <i>Киселева Н.А., Безногов М.В.</i> ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	49
<i>Киселева Н.А., Костина А.С.</i> УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	56
<i>Киселева Н.А., Курочка А.А.</i> УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ)	60
<i>Киселева Н.А., Шаповал К.А.</i> ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РЕЛИГИОЗНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕННОСТЕЙ	65
<i>Клейменова Н.С., Акимова М.С.</i> ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА	68
<i>Кондратьева Е.В., Хаметов Т.И.</i> РАЗВИТИЕ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ	72
<i>Кормилицин А.И.</i> КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ	75
<i>Королева Т.Н., Улицкая Н.Ю.</i> ПОТЕНЦИАЛ НИКОЛЬСКОГО РАЙОНА ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЕЛИГИОЗНОГО ТУРИЗМА	78
<i>Кремнева А.М., Улицкая Н.Ю.</i> АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	81
<i>Кувшинова В.С., Акимова М.С.</i> РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	84
<i>Кураева О.С., Акимова М.С.</i> ИЗУЧЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА	

ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	87
<i>Ломов С.П., Солодков Н.Н., Носокова М.М.</i>	
ДЕРНОВО- ПЕСЧАНЫЕ ПОЧВЫ И ГЕОЭКОЛОГИЯ НЕОЛИТИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ В БАССЕЙНЕ Р. СУРА	93
<i>Маинсков В.А., Улицкая Н.Ю.</i>	
УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ ЛЕСНОГО ФОНДА	98
<i>Попова А.Е., Улицкая Н.Ю.</i>	
УПРАВЛЕНИЕ ВЕТХИМ И АВАРИЙНЫМ ФОНДОМ Г. ПЕНЗЫ	103
<i>Поршакова А.Н., Котельников Г.А.</i>	
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И РЕКОНСТРУКЦИИ ДОРОГ	107
<i>Потапова А.В., Улицкая Н.Ю.</i>	
СООРУЖЕНИЕ ИСКУССТВЕННЫХ ОСТРОВ КАК ПРИМЕР РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, УТИЛИЗАЦИИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ТУРИНДУСТРИИ	112
<i>Раевский Л.А.</i>	
АЛГОРИТМ ОЦЕНКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОМЫШЛЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	115
<i>Романюк И.А.</i>	
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ	121
<i>Романюк И.А., Кузина Л.А.</i>	
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ	124
<i>Садырова М.Ю.</i>	
ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА	126
<i>Садырова М.Ю.</i>	
ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ	130
<i>Садырова М.Ю.</i>	
РАЗГРАНИЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ	135
<i>Садырова М.Ю.</i>	
ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО	140

НАЗНАЧЕНИЯ

Саидани Жихед

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В ТУНИСЕ 148

Сибрина О.В., Денисова Е.С.

КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ 152

Синельникова О.В., Улицкая Н.Ю.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ 154

Старцева Н.А., Улицкая Н.Ю.

МОНИТОРИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ 159

Тараканов О.В., Зубков А.А.

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОЛЕОЛОВОГОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БЕССОНОВСКОГО РАЙОНА НА ОСНОВЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 163

Титков А.А.

МЕХАНИЗМ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ 166

Титкова Е.А.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ 171

Тихонова Е. А., Улицкая Н.Ю.

ВЛИЯНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ФАКТОРА НА СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА ПЕНЗЫ 174

Хаметов Т.И.

ВОПРОСЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА 178

Хаметов Т.И.

МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ 183

Хритина О.П., Улицкая Н.Ю.

ОРГАНИЗАЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ЗЕМЕТЧЕНСКОГО

РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	186
<i>Чурсин А.И.</i>	
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ	190
<i>Чурсин А.И.</i>	
ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПОДВЕРЖЕННЫХ ДЕГРАДАЦИИ	197
<i>Чурсин А.И., Фоменко А.Е.</i>	
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СОЗДАНИЯ ГИС-КАРТ ПРИ ПОМОЩИ ARCGIS	203
<i>Шляпошникова К.Ф., Денисова Е.С.</i>	
АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	206

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Научное издание

**УПРАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ**

**Материалы IX Международной научно–практической конференции,
посвященной 10-летию факультета «Управление территориями»
20-21 ноября 2013 г.**

**Под общей редакцией советника РААСН,
доктора технических наук, профессора О.В. Тараканов**

**Ответственный за выпуск М.С. Акимова
Верстка М.С. Акимова**

**Подписано в печать 19.11.13. Формат 60×84/16
Бумага офсетная. Печать на ризографе.
Усл. печ. л. 12,56. Уч.-изд. л. 13,5. Тираж 10 экз.
Заказ №230**

**Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза ул. Г. Титова, 28.**