

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

подпись, инициалы, фамилия

«19» июня 2017 г.

О.В. Тараканов

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

Н.С. Кутузова

инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130475 – 2017

Группа ЗИК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экология

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова

инициалы, фамилия

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»
«Утверждаю»
заведующий кафедрой

О.В. Тараканов
«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗИК-41

Кутузовой Наталье Сергеевне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Планирование использования земельных ресурсов Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области на основе данных государственного кадастра недвижимости

утверждена приказом по Пензенскому государственному университету архитектуры и строительства №06-09-332 от «01» декабря 2016 г.

Срок представления выпускной квалификационной работы к защите «12» июня 2017 г.

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

- *генеральный план;*
- *правила землепользования и застройки;*
- *статистические данные;*
- *данные государственного кадастра недвижимости.*

2. Содержание пояснительной записки

- *теоретические основы управления земельными ресурсами;*
- *управление земельными ресурсами Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области;*
- *предложения по повышению эффективности управления земельными ресурсами Соловцовского сельсовета;*
- *охрана окружающей среды.*

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала:

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ	1
АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА	1
ЦЕННОСТНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА	1
ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО СОЛОВЦОВСКОМУ СЕЛЬСОВЕТУ	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экология

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ М.С. Акимова

подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ Н.С. Кутузова

подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Кутузовой Натальи Сергеевны

на тему: «**Планирование использования земельных ресурсов Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области на основе данных государственного кадастра недвижимости**»

Научный руководитель: к.э.н., доцент Акимова М.С.

В выпускной квалификационной работе рассматриваются современные проблемы использования земельных ресурсов Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области и предлагаются варианты рационального использования территории сельсовета.

Первая глава посвящена теоретическим и методическим вопросам управления земельными ресурсами: объект, предмет, функции, структура управления земельными ресурсами; роль государственного кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами.

Вторая глава характеризует современное использование земельных ресурсов различных категорий Соловцовского сельсовета Иссинского района.

Третья глава – расчетно-аналитическая, здесь приводятся зонирование территории сельсовета по ценности земель для сельскохозяйственного использования и для строительства; перечень мероприятий территориального развития, выводы, а так же приводится описание проекта.

Экологическому аспекту посвящена заключительная 4 глава.

In final qualification work modern problems of use of land resources of the Solovtsovsky Village Council of Issinsky district of the Penza region are considered and options of rational use of the territory of the Village Council are offered.

Chapter 1 is devoted theoretical and methodical to questions of management of land resources: object, subject, functions, structure of management of land resources; a role of the State Immovable Property Cadastre in a control system of land resources.

Chapter 2 characterizes modern use of land resources of various categories of the Solovtsovsky Village Council of Issinsky district.

Chapter 3 – settlement and analytical, are given zoning of the territory of the Village Council on the value of lands for agricultural use and for construction here; the list of actions of territorial development, conclusions, and is also provided the description of the project.

The final 4th head is devoted to ecological aspect.

Автор работы

Кутузова Н.С..

Руководитель работы

Акимова М.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	8
1.1 Объект и предмет управления земельными ресурсами. Виды и функции управления земельными ресурсами.....	8
1.2 Структура системы управления земельными ресурсами.....	19
1.3 Роль и место государственного кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами.....	32
2 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	42
2.1 Экономико-географическое и природно-климатические характеристики Соловцовского сельсовета.....	42
2.2 Современное использование земельных ресурсов Соловцовского сельсовета.....	48
3 ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	71
4 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	97
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	106

ВВЕДЕНИЕ

Формирующаяся система управления земельными ресурсами (УЗР) страны учитывает правовые, политические, организационные, экономические, экологические и социальные условия страны и общества.

В России формирование современной системы УЗР является ключевой проблемой земельной реформы, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений системы УЗР, позволяющее увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов земельных отношений.

Система УЗР включает следующие аспекты: политический, административно-управленческий, правовой, научный, технико-технологический. Поэтому УЗР является результатом определенного сочетания объективных и субъективных факторов.

Система УЗР включает такие функциональные действия, как землеустройство, государственный кадастр недвижимости и мониторинг земель и др. Поэтому система УЗР может быть государственной, муниципальной и внутрихозяйственной в зависимости от формы собственности на землю и органа, осуществляющего функции управления.

Целью выпускной квалификационной работы является планирование использования земельных ресурсов Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- исследовать методологические основы управления земельными ресурсами, в т.ч. сохранения и восстановления свойств земельных ресурсов;
- рассмотреть взаимосвязи между развитием предпринимательской, общественной и иной деятельности и эффективностью УЗР;
- анализ и прогноз использования земельных ресурсов сельсовета.

Степень разработанности проблемы. Особенности управления развитием сельских территорий раскрыты в трудах Г. Закшевского, Т.И. Заславской, Э.Н. Крылатых, В.В. Кузнецова, Т.Г. Нефедовой, А.В. Петрикова и др. Формирование взаимоувязанных аспектов социально-экономического развития федерального, регионального, муниципального и хозяйственного уровней рассмотрены В.М. Баутиным, Л.С. Валинуровой, В.В. Козловым, В.А. Лапиным и др. Проблемам развития земельных отношений посвящены научные труды А.А. Варламова, Н. Волкова, С.А. Ерохина, К.В. Жибиновой, Н.В. Комова, Н.И. Кресниковой, П.Ф. Лойко, В.И. Назаренко и др.

Объект исследования – земельные ресурсы Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области.

Предметом исследования являлись отношения органов государственной и муниципальной власти и хозяйствующих субъектов (частного бизнеса), складывающиеся в процессе управления развитием сельских территорий.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

1.1 Объект и предмет управления земельными ресурсами. Виды и функции управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами является сложноорганизованной системой. Оно осуществляется многими методами и средствами, является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты:

- *политический*, обеспечивающий выполнение социально-политических, экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов;

- *административно-управленческий*, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничением их компетенций, организаций выполнения ими взаимосогласованных функций;

- *правовой*, обеспечивающий рациональное использование и охрану земель на основании правовых норм, закрепленных в законодательных актах;

- *научный*, связанный с разработкой научно обоснованных рекомендаций по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технического прогресса;

- *экономический*, определяющий условия эффективного использования земель;

- *внедренческий*, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Управление земельными ресурсами - это совокупность функций системы управления, направленная на рациональное использование земельных ресурсов.

В общем виде процесс управления земельными ресурсами представлен на рис. 1.

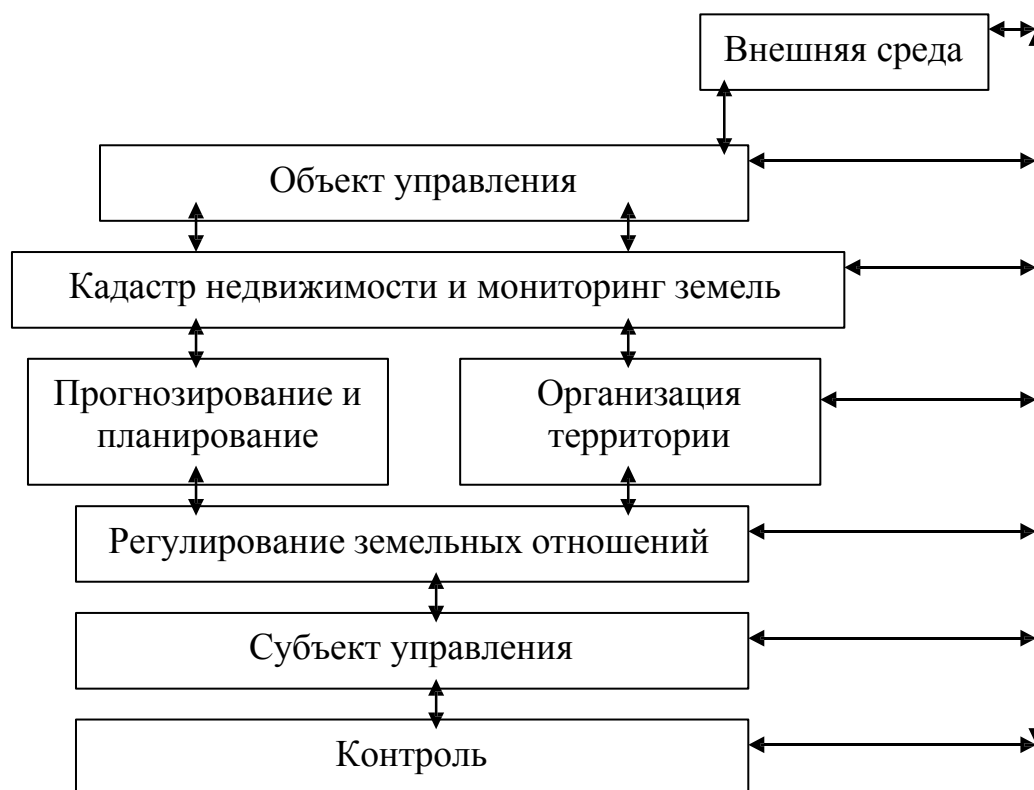


Рисунок 1 - Принципиальная схема процесса управления земельными ресурсами

Объектом управления земельными ресурсами является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по характеру использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2015 года составила 1712,5 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности по состоянию на 1 января 2015 года сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе субъектов содержат характеристики земель 84 субъектов Российской Федерации на площади 1709,9 млн. га без учета площади земель Республики Крым (рис. 2).

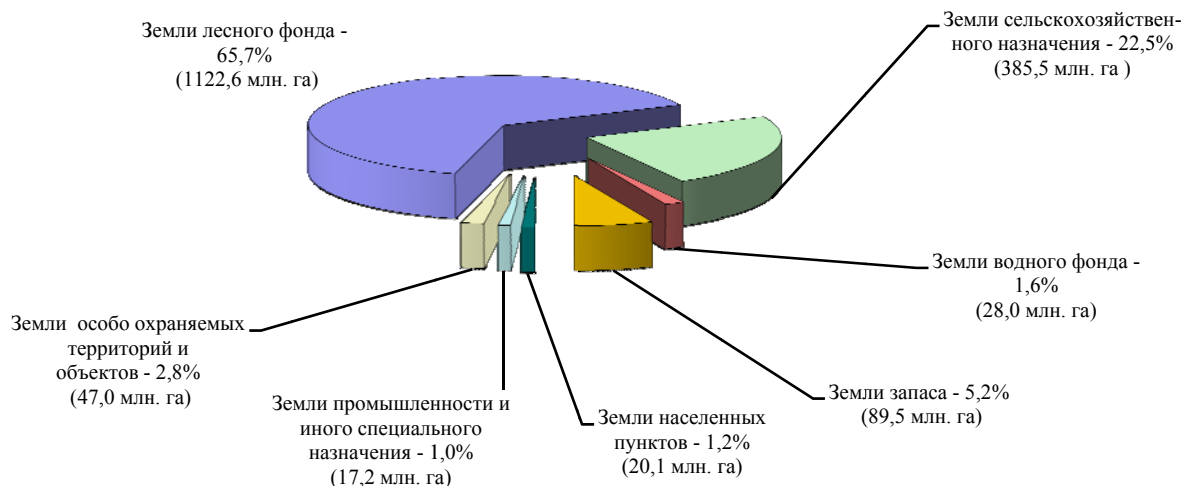


Рисунок 2 - Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показал, что в 2014 году значительные площади земель были вовлечены в гражданский оборот, а также продолжались процессы установления (изменения) границ населенных пунктов.

В течение 2014 года переводы земель из одной категории в другую затронули практически все категории земель, в большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения, земель запаса, земель промышленности и иного специального назначения, а также земель лесного фонда (табл. 1).

Таблица 1

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель (млн. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2014 г.	на 1 января 2015 г.	2014 г. к 2013 г. (+/-)	Изменения в %
1	2	3	4	5	6
1	Земли сельскохозяйственного назначения	386,5	385,5	-1,0	-0,2
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	20,0	20,1	+0,1	+0,5
2.1	городских населенных пунктов	8,2	8,3	+0,1	+1,2
2.2	сельских населенных пунктов	11,8	11,8	-	

1	2	3	4	5	6
3	Земли промышленности и иного специального назначения	16,9	17,2	+0,3	+1,7
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	46,8	47,0	+0,2	+0,4
5	Земли лесного фонда	1122,3	1122,6	+0,3	+0,03
6	Земли водного фонда	28,0	28,0	–	
7	Земли запаса	89,3	89,5	+0,2	+0,2
Итого земель в Российской Федерации		1709,8	1709,9	+0,1	+0,006

На территории России сосредоточено 55% черноземных почв мира, 50% запасов пресной воды и 60% запасов древесины хвойных пород; разведанные запасы энергоносителей, которые находятся в земле России, составляют около 30% мировых запасов. Емкость территориального пространства России по биоклиматическому потенциалу для нормальной жизни составляет 1,0-1,3 млрд. человек. Обеспеченность России земельными ресурсами – важнейший экономический и политический фактор развития общественного производства.

В результате приватизации земельных участков и зачастую неоправданного изменения их целевого назначения происходит уменьшение площадей наиболее продуктивных и ценных земель в стране, что создает непосредственную угрозу экономической безопасности России.

В большинстве случаев сегодняшние землевладельцы стремятся лишь к получению максимально возможной прибыли за счет перепродажи земельных участков, а не более эффективного их использования.

В результате нерационального использования земельного фонда страны отмечается процесс сокращения площадей сельскохозяйственных угодий и как следствие – безвозвратной утрате части земель, обладающих высоким плодородием. Так, за последнее десятилетие Россия сократила свою пашню на 5,3% и сельхозугодья – на 7,2%.

В связи с тяжелым финансовым положением части сельхозпроизводителей повсеместно отмечался добровольный отказ сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и других производителей сельскохозяйственной продукции от предоставленных им ранее земель.

Продолжается также процесс ликвидации сельскохозяйственных предприятий и фермерских хозяйств в связи с их банкротством.

В настоящее время активно происходит процесс перевода части земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов. Пока эта тенденция в большей степени характерна для угодий, примыкающих к крупным городам, однако специалистами не исключается ее дальнейшее распространение и на другие территории. При этом природные территории выкупаются по ценам земель сельскохозяйственного назначения с целью последующего изменения их категории на земли городских поселений и перепродажу под застройку жилых массивов по более высоким ценам.

Наряду с сокращением площадей продуктивных угодий происходит процесс истощения земельных ресурсов страны.

В большинстве регионов страны не выполняются мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, не соблюдается порядок проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий. Имеет место резкое снижение объемов внесения органических и минеральных удобрений, допускается длительное неиспользование земель, что приводит к потере продуктивности ценных земель, зарастанию их кустарником и лесом и, в конечном итоге, к значительной деградации.

Это связано прежде всего с отсутствием государственной поддержки мероприятий по восстановлению плодородия почв, а также с тяжелым экономическим положением большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Во многих субъектах Российской Федерации из-за отсутствия финансирования на протяжении последних 10-15 лет не проводятся работы по мониторингу земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения негативных процессов, в связи с чем, в настоящее время отсутствуют достоверные данные о фактическом качественном состоянии земель.

Данная ситуация усугубляется тем, что при ведении государственного

кадастра недвижимости не предусмотрена оценка качества земель и земельного участка. Государством не ведутся работы по землеустройству, они переданы коммерческим структурам.

Повсеместно отмечается криминализация земельного рынка страны.

Большая часть из общего количества нарушений земельного законодательства – это самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а также осуществление неправомерной хозяйственной деятельности на земле.

Во многих регионах России происходит использование земель не по целевому назначению, не использование земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства, а равно не выполнение установленных и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель.

Специалистами отмечаются многочисленные случаи уничтожения плодородного слоя почвы вследствие хозяйственной деятельности. В том числе при добыче полезных ископаемых и геологоразведочных работах. Выделяемые собственниками предприятий средства на рекультивацию земель явно недостаточны, что ведет к росту количества нарушенных земель.

Предметом управления земельными ресурсами являются процессы организации использования земли, которая в пределах определенной территории обеспечивают все многообразие потребностей его жителей. Многообразие потребностей приводит к многообразию способов использования земель, подлежащих управлению.

Способы использования земель:

- осуществление территориальной организации использования земли в границах землепользования, отдельных участков или массивов земель (землеустройство, планировка, зонирование и др.);
- инженерное обеспечение процесса использования земель

(инженерные коммуникации);

- установление правового статуса земель (собственность, пользование, аренда, ограничения, обременения);

- установление направлений и видов использования земли (разрешенное использование);

- внедрение экономически и экологически эффективных технологий использования земли;

- анализ природного и экономического состояния земель;

- проведение других мероприятий, влияющих на статус и состояние земель.

Основной целью управления земельными ресурсами является обеспечение потребностей общества, удовлетворяемых на основе использования свойств земли.

В конкретный период времени цель может иметь выраженный акцент: социальный, экономический, экологический или их комбинаций. До 90-х годов XX века на территории городов и поселков, например, преобладал социальный эффект, когда обеспечивалось максимально возможное удовлетворение социальных потребностей жителей (часто без установления достаточной их экономической и экологической эффективности). В настоящий момент в условиях развития земельного рынка произошла резкая переориентация на экономический аспект – достижение максимума экономического эффекта, который зачастую приобретает формы максимума поступлений в городской бюджет и окупаемости затрат. Однако без обеспечения социальной направленности управление земельными ресурсами может вызвать обострение социальной ситуации.

Субъекты управления земельными ресурсами подразделяются на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства, как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином (рис. 3.).

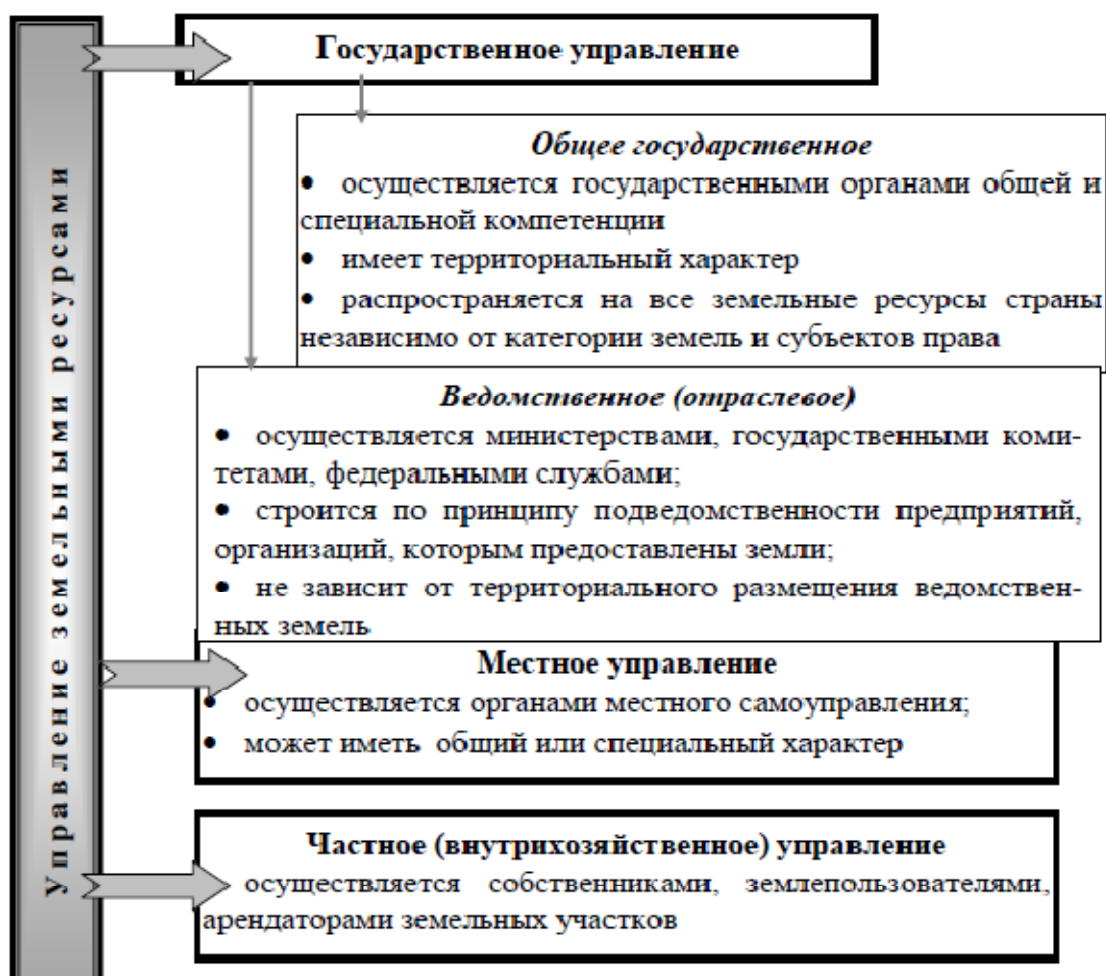


Рисунок 3 – Виды управления земельными ресурсами

К основным задачам государственного управления земельными ресурсами относятся:

- наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающих эффективное развитие общества;
- обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления на всех административно-территориальных уровнях (по вертикали и горизонтали);
- регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;
- обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;
- формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития страны и общества;

- улучшение использования и охраны земельных ресурсов;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле.

Можно выделить несколько видов (форм) управления: *государственное, общественное, муниципальное, внутрихозяйственное.*

Государственное управление в области рационального использования и охраны земель означает, что государство устанавливает определенные правила и нормы по организации использования как всех земельных ресурсов страны, так и отдельных его частей (категорий земель, видов землепользования, различных землепользователей, собственников, арендаторов) путем формирования правовых институтов в сфере землепользования (частной собственности на землю, аренды, рынка земли и т.д.).

При этом роль государства выражается в двух качествах:

- *государство – как собственник* земли и недвижимого имущества (хозяйственное управление);
- *государство – как орган власти*, т.е. суверен, обладающий территориальным верховенством в отношении всех земель, независимо от форм собственности. В первом случае земля, будучи объектом управления, является для государственных органов объектом их хозяйственной деятельности; во втором – территорией, т.е. пространством границей, государственной власти, характеризующими государственными границами.

Когда осуществляется государственное управление в области землепользования в лице его компетентных представительных органов власти или органов исполнительной власти, то оно, как правило, выражается в обязательных властных предписаниях, адресованных землепользователям (например, при установлении земельного налога, при государственном земельном контроле и экологических требованиях, ведении кадастра недвижимости, выявлении правонарушений и т.п.).

Правовые нормы, исходящие от региональных органов власти обеспечивают, как правило, решение экономических проблем использования

земельных ресурсов, то есть использования земли как имущества. При этом принимаемые решения государственной власти в регионах основаны на их компетенции, как хозяйствующих субъектов (например, при заключении договоров аренды земли, организации торгов, заключении сделок с землей, при договорах о проведении внутрихозяйственного землеустройства и т.д.).

Поэтому в регионах, с одной стороны, земля выступает как объект, на который распространяются властные функции государства, а с другой – как объект хозяйственной деятельности. Отсюда различия в методах регулирования земельных отношений, возникающих по поводу осуществления властных функций государства и по поводу хозяйственных отношений, связанных с использованием и охраной земель.

В первом случае применяется метод власти и подчинения, который проявляется как правовой императив (повеление, требование, приказ, указание). Во втором – метод, выражающийся в согласованиях и учете волеизъявления субъекта земельных отношений при формировании решений органов государственного управления земельными ресурсами.

Внутрихозяйственное управление выражается в организации использования земли самими субъектами земельных отношений. Их органы управления издают правовые акты (решения, правила, нормативы), обязательные для исполнения в рамках данного хозяйства или промышленного предприятия, юридическая сила которых обеспечивается самими владельцами (пользователями) земли.

Управление земельными ресурсами осуществляется по двум направлениям: прямое и опосредованное (рис.4).

Первое связано с созданием конкретных форм и условий землепользования (пространственные характеристики земельных участков, размещение инженерных сооружений, поселений, производственных и рекреационных центров, изменение состояния земель) и носит дискретный характер. Второе создает рамки (пределы) в использовании земли путем создания нормативно-правовой базы. Опосредованное управление, в отличие от прямого, осуществляется постоянно.

К функциям управления земельными ресурсами относятся:

- а) общие функции, включающие планирование, организацию, координацию, регулирование, распоряжение, учет и контроль. При осуществлении этих функций происходит распоряжение трудовыми, материальными и денежными ресурсами, оперативное управление землеустроительным производством;
- б) специальные функции, обеспечивающие организационное воздействие на специальные стороны деятельности предприятий (технологическая подготовка и т.д.);
- в) вспомогательные функции, включающие обслуживающие процессы общего и специального управления (делопроизводство, хозяйственное обслуживание, охрана).



Рисунок 4 - Функции управления земельными ресурсами

В рамках системы управления государство, с одной стороны, оказывает определенное содействие (помощь) субъектам в реализации своих прав на земельные участки, обеспечивая их, в частности, определенной земельно-

кадастровой информацией, проводя улучшение земель за государственный счет и т.д., а с другой – выявляет нарушения в рациональном использовании и охране земель и применяет к виновным лицам соответствующие меры, установленные законом. Для этого формируется организационная структура и механизм функционирования системы управления земельными ресурсами.

Основными этапами принятия решения по управлению земельными ресурсами должны быть следующие:

- постановка задачи;
- поиск информации;
- определение условий объекта управления и связанных с ним структур;
- определение круга пользователей;
- определение запросов землепользователей;
- исследование поведения потребителей предполагаемого управленческого решения и действия;
- накопление, систематизация и анализ данных об объекте управления;
- расчет возможной эффективности;
- осуществление пилот-проекта;
- расчет фактической эффективности или ее моделирование;
- выбор варианта и принятие управленческого решения.

1.2 Структура системы управления земельными ресурсами

В системе управления земельными ресурсами могут быть выделены несколько подсистем, с точки зрения их роли в процессе выработки и реализации управленческих решений:

- подсистема правового, организационного и экономического обеспечения (государственный учет и регистрация прав на земельные участки, кадастровая оценка земель, законодательные акты и нормативные документы) создающие необходимую методическую базу и инфраструктуру управленческих решений;

- подсистема массового регулирования (налогообложение земли, зонирование территорий, регулирование деятельности профессиональных участников сферы управления земельной недвижимостью), формирующая

воздействие органов управления на множество субъектов прав на землю, землепользователей и через них на функционирование и развитие системы землепользования региона;

- подсистема индивидуального регулирования, предназначенная для воздействия на отдельные земельные участки или отдельных субъектов социально-экономической деятельности (рыночная оценка земельных участков, размер налогообложения, регистрация земельно-имущественного комплекса и др.).

Эти подсистемы могут быть реализованы с помощью различных методов и действий (рис.5).

Управление земельными ресурсами осуществляется на основе определённых принципов, методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты прав на земельные участки.

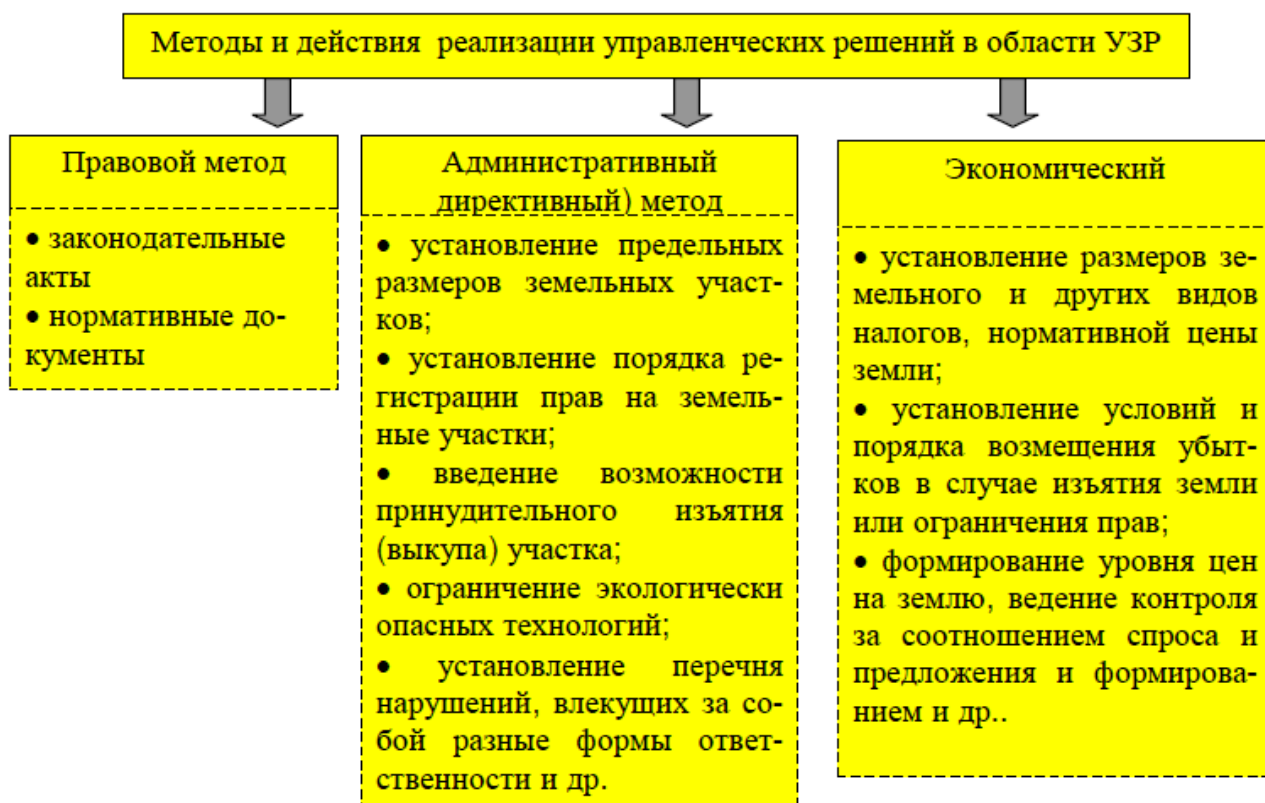


Рисунок 5 - Методы и действия реализации управленческих решений

К общим принципам необходимо отнести следующие:

- приоритет государственного управления земельными ресурсами;

- дифференцированный подход к управлению землями разных категорий и регионов, согласно которому правовое обеспечение управления

землями должно осуществляться с учетом их экономических, природных и социальных особенностей;

- принцип рационального использования земель;
- единство управления земельными ресурсами и управления территориями;
- организационная согласованность использования земель и управления территориями;
- систематическое совершенствование функций и методов управления земельными ресурсами;
- экономически эффективное сочетание государственного, регионального и муниципального управления земельными ресурсами;
- разграничение функциями по управлению ресурсами между органами исполнительной и представительной власти одного;
- разделение функций между различными ведомствами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях;
- правовая обеспеченность управления земельными ресурсами;
- принцип организационного и экономически рационального соотношения централизации и децентрализации.

К частным принципам управления земельными ресурсами можно отнести следующие:

- принцип организационной, финансовой и кадровой обеспеченности системы управления земельными ресурсами;
- принцип управляемости;
- принцип соответствия субъекта и объекта;
- принцип изменяемости;
- принцип специализации;
- принцип иерархичности;
- принцип экономичности;

К основным методам управления земельными ресурсами относятся: землеустройство; государственный кадастр недвижимости; мониторинг земель;

земельный контроль и др.

Основные проблемы управления земельными ресурсами:

Необходимость институциональной реорганизации системы УЗР, вызванной:

- отсутствием одного государственного органа управления с четко установленными функциями и полномочиями;
- недооценкой значения УЗР в экономике страны;
- смещением выполнения функций публичного и гражданского права в землепользовании;
- негибкая нормативно-правовая база в области земельных отношений;
- крайне неудовлетворительным использованием земельных ресурсов;
- отсутствием системы кредитования под залог земли (ипотека);
- недостаточно эффективной судебной-правовой системы в области земельных отношений.

Отсутствие системного подхода к ведению землеустройства, полной инвентаризации, государственного кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости и права на них, не позволяющий сформировать гражданский оборот земельных участков, однозначно идентифицированных.

Отсутствие стандартов и форм описания промышленных объектов и инженерных сооружений, особенно линейных.

Несовершенство налоговой системы объектов недвижимости, приведшее к относительно большому налоговому бремени для сельских товаропроизводителей по сравнению с поселениями и малыми городами (в 2-3 раза), которые, в свою очередь, больше (в 1,5-2 раза) по сравнению с крупными городами на единицу площади одного жителя.

Необходимость совершенствования законодательства, позволяющих реализовывать две группы общественных интересов в отношении земли:

- а) эффективное освоение и использование природных качеств земельных ресурсов (структура земельного фонда по угодьям, категориям и т.д., пропорции и приоритеты хозяйственного использования, интенсивности использования);
- б) социально-экономические интересы (виды собственности, налоги,

стоимостные характеристики и т.д.).

Слабая инфраструктура цивилизованного оборота земель, которая должна включать:

- полноценную правовую базу гражданского оборота земель;
- упрощенную процедуру оформления сделок с земельными участками;
- упорядоченную процедуру формирования и распределения доходов от земельных платежей на землю;
- обеспечить переход к системе платного землепользования на основе рентной стоимости земель;
- системе структур (земельный нотариат, суд, банк, биржа, операторы рынка, страховые компании и т.д.);
- преобразование земельных ресурсов в финансовые активы и включение их в финансово-кредитную систему государства, регионов и муниципальных образований.

Недостатки региональной системы землепользования:

- несоответствие существующей системы расселения новым земельным отношениям;
- высокая землеемкость поселений;
- демографическое «опустынивание» территорий;
- отсутствие разграничение компетенции Федерации, ее субъектов, муниципалитетов и конкретных собственников в решении вопросов обустройства территории;
- отсутствие стратегии развития землепользования регионов;
- несоответствие существующих форм хозяйствования требованиям сохранения природно-хозяйственной сбалансированности землепользования;
- наличие экологического дисбаланса угодий и рост уровня деградации почв;
- малоразвитость инженерного обустройства территорий и др.

Организационная структура управления земельными ресурсами

Организационные системы управления обладают следующими важнейшими

свойствами, которые необходимо учитывать при выработке управленческих решений и организации структуры управления:

- *целостность* - устойчивость функционирования организационной системы при ее минимальной структурной сложности и минимально необходимых ресурсах;

- *обособленность* – относительная изолированность, автономность организационных систем или их подсистем, проявляющаяся в разделении полномочий, формировании границ экономической, организационной, политической и хозяйственной самостоятельности предприятий, регионов, отраслей;

- *централизованность* - осуществление управления из одного центра (руководитель, администрация, госорганы и т.д.);

- *адаптивность* - возможность приспособления к изменениям внутренних и внешних условий, обеспечивающее эффективность и стабильность функционирования системы;

- *совместимость* – согласованность подсистем и элементов системы, обеспечивающая их взаимоприспособляемость и взаимоадаптивность;

- *эмерджентность* – несоответствие целевых функции отдельных подсистем с целевой функцией организационной системы. Так, например, целевая функция хозяйственного комплекса страны может не совпадать с целевой функцией отдельной отрасли, а целевая функция отдельного работника может не совпадать с интересами организации;

- *мультипликативность* – возможность умножения положительных или отрицательных эффектов системы;

- *неопределенность данных* – отсутствие точных значений характеристик процесса управления;

- *многокритериальность* – возможность оценки деятельности организационной системы управления по нескольким показателям;

- *стохастичность* – отсутствие однозначных результатов реализации управленческих решений. Основными причинами стохастичности являются:

отсутствие однозначных аналитических зависимостей между возможными результатами реализации управленческих решений, и состоянием системы в момент воздействия на нее; случайный характер поведения окружающей среды; непреднамеренные и непредсказуемые искажения и запаздывания данных о состоянии организационной системы управления и окружающей среды и др.

- *наличие фактора времени* - старение добываемой информации, связанное с сокращением процедуры обоснования и принятия управленческих решений и др.

Под *организационной структурой системы управления* понимается иерархическая соподчиненность органов, вырабатывающих решения по управлению земельными ресурсами.

Можно выделить следующие органы управления земельными ресурсами:

- органы, определяющие цели развития и осуществляющие распределение земельных ресурсов;
- органы, курирующие решение частных задач;
- органы, осуществляющие независимую поддержку;
- органы исполнительной власти.

В настоящее время сложились определенные организационно-структурные блоки системы управления, позволяющие распределить функции управления между различными органами управления, а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования (рис. 6)

Каждый вышестоящий уровень координирует действия нижестоящих уровней, а каждый иерархический уровень управления содержит все функции организации субъекта управления. Субъект управления на вышестоящем уровне осуществляют координирование организации субъектов управления на нижестоящих уровнях, исходя из принятых для конкретного административно-территориального образования критериев эффективности рационального использования земель. Это обеспечивает необходимые условия для своевременного выполнения федерального законодательства и приведение в соответствие уровни организации управляющей и управляемой систем.

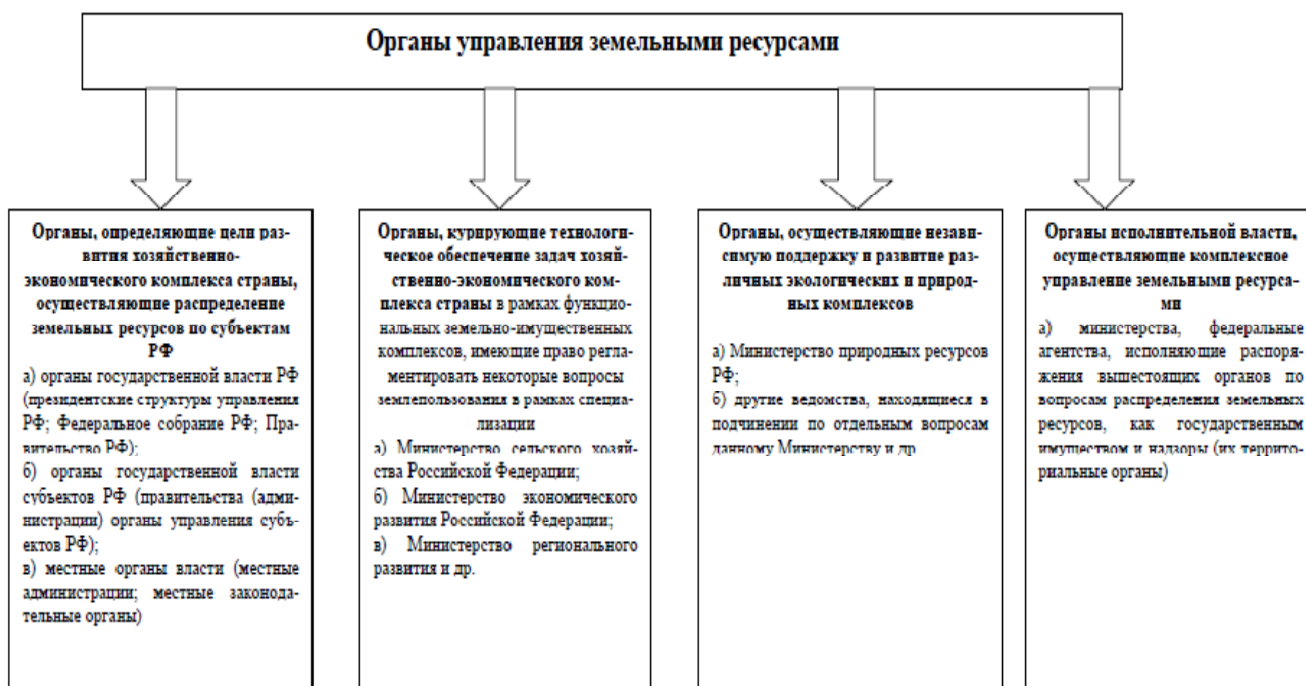


Рисунок 6 – Организационная структура системы управления земельными ресурсами

Система органов государственного управления земельными ресурсами образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти на: федеральном уровне; на уровне субъектов Федерации; на уровне муниципальных образований (административный район, населенные пункты).

Функции управления земельными ресурсами носят как государственный (осуществляются специально уполномоченными государственными органами), так и негосударственный характер. В последнем случае выполнение указанных функций обеспечивают органы местного самоуправления и конкретные граждане и юридические лица.

На основании сложившегося законодательства, к компетенции федеральных органов законодательной власти относятся:

- принятие федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Федерации принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения;
- утверждение единых принципов платы за землю и единых принципов регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними иных объектов недвижимости в порядке ведения государственного кадастра

недвижимости;

- определение специального правового режима для отдельных категорий земель;
- установление порядка отнесения земель к федеральным и определение порядка распоряжения и управления этими землями;
- отмена противоречащих земельному законодательству решений соответствующих органов исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных областей, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, органов местного самоуправления и др.

К органам исполнительной власти, в соответствии с законодательством, относятся органы общей и органы специальной компетенции.

Органами общей компетенции являются: Администрация Президента РФ, Правительство Российской Федерации и соответствующие органы государственной власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления – городские, районные, поселковые и сельские администрации.

Каждый из них в пределах своей компетенции осуществляет функции управления в области управления использованием и охраны земель независимо от того, в чьей собственности, пользовании или ведомственном управлении находятся земли.

К компетенции Правительства РФ относятся:

- принятие правовых актов (в соответствии с законодательными актами Российской Федерации), регулируемыми земельные отношения;
- территориальное планирование использования земель;
- установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов Федерации, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими администрациями и органами местного самоуправления;
- разработка и выполнение совместных с органами исполнительной власти субъектов Федерации федеральных программ по рациональному

использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

- защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;

- изъятие и предоставление земельных участков, находящихся в собственности субъектов Федерации, в соответствии с законодательными актами Российской Федерации в порядке, установленном органом законодательной власти соответствующего субъекта Федерации;

- изменение целевого назначения земель;

- выкуп земель для государственных нужд Российской Федерации и др.

К компетенции федеральных органов исполнительной власти РФ 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 кадастра недвижимости;

- 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;

- реализация иных полномочий, отнесенных к полномочиям Российской Федерации существующим законодательством РФ;

- разработка и принятие нормативных актов, регулирующих организацию и ведение землеустройства, кадастра недвижимости;

- внесение на утверждение в органы представительной власти программы развития кадастра недвижимости;

- утверждение форм регистрационной (поземельной) книги,

правоохраняющих документов на землю;

- закрепление и защита прав собственников, владельцев, пользователей земли;
- осуществление государственного контроля за распределением и использованием земель, законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и др.);
- обеспечение оперативности и устойчивости земельного оборота, гласности земельных сделок; разрешение земельных споров; проведение налогового обложения земли и земельных сделок; установление нормативной и перспективной цены земли; предоставление сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании и цене;
- обеспечение необходимой информацией о земельных ресурсах органов государственной власти, юридических и физических лиц;
- проведение землеустройства и территориального планирования;
- подготовка ежегодного государственного доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации и др.

К компетенции органов законодательной власти субъектов Федерации относятся:

- принятие законов и иных нормативных правовых актов в соответствии с Конституцией РФ, земельным законодательством и другими законами РФ;
- определение территорий с особым правовым режимом использования земель, установление и изменение их границ;
- принятие законодательных и правовых актов по развитию системы УЗР;
- утверждение программ развития УЗР в регионах, ассигнований из региональных бюджетов на его ведение, осуществление контроля за их расходованием, а также утверждение правил регистрации прав на земельные участки с находящимися на них объектами недвижимости и форм документов и др.

К компетенции органов исполнительной власти субъектов Федерации относятся:

- разработка и принятие нормативно-правовых актов в области регулирования земельных отношений в соответствии с федеральным законодательством;
- установление границ и правового режима особо охраняемых территорий регионального значения;
- отмена противоречащих земельному законодательству административных актов органов местного самоуправления;
- установление предельных норм предоставления земельных участков; установление (утверждение) и изменение административных границ районов на территории субъекта РФ;
- установление (утверждение) и изменение городской и поселковой черты, а также генеральных планов городов и поселков окружного, областного, краевого и республиканского подчинения;
- определение размеров и порядка взимания платы за землю и установление региональной нормативной цены земли;
- определение порядка изменения целевого назначения земель и перевода их из одной категории в другую;
- утверждение региональных программ и схем рационального использования и охраны земель;
- установление льгот по налогам за землю;
- изъятие, в том числе выкуп, земель для государственных нужд;
- организация проведения работ по землеустройству, кадастру недвижимости, мониторингу и контролю за использованием и охраной земель;
- принятие правовых актов в соответствии с законами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации;
- управление земельными ресурсами, территориальное планирование земель и зонирование;
- отмена противоречащих законодательству решений органов местного самоуправления (администрации);
- разработка и выполнение региональных программ по рациональному

использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями, утвержденными соответствующими органами законодательной власти;

- разработка и принятие нормативных актов по вопросам кадастра недвижимости в соответствии с законодательством РФ, правовыми актами органов представительной власти субъектов Федерации;

- разработка и выполнение региональных программ по кадастру недвижимости, утверждаемых органами представительной власти, а также выделение ассигнований из своих бюджетов на ведение ГКН;

- организация работ по регистрации прав на земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости в рамках ведения ГКН;

- утверждение ежегодного отчета о состоянии и использовании земель региона;

- организация землеустройства, ведения государственного кадастра недвижимости и мониторинга земель;

- организация государственного земельного контроля; перевод земель из одной категории в другую;

- выкуп земель для государственных нужд;

- утверждение генеральных планов городов, поселков и сел и др.

К компетенции органов местного самоуправления в административных границах соответствующих муниципальных образований отнесены:

- предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность или пользование;

- изъятие (в том числе выкуп) и предоставление земельных участков для муниципальных нужд;

- планирование использования земель и контроль за правильностью их использования в границах муниципальных образований;

- организация работ по землеустройству, кадастру недвижимости, мониторингу земель, реализации генеральных планов и проектов планировки и застройки населенных пунктов в пределах, определяемых органами

исполнительной власти субъектов РФ;

- установление размеров платы за землю и льгот по земельному налогу для отдельных плательщиков, а также базовых ставок арендной платы за землю;
- взимание платы за землю;
- установление (корректировка) зональной нормативной цены земли в соответствии с действующим законодательством;
- установление предельных норм наделения граждан земельными участками в установленных законодательством случаях;
- охрана права собственности на землю и права землепользования;
- выделение ассигнований из местного бюджета на проведение мероприятий по управлению земельными ресурсами;
- утверждение ежегодного отчета о наличии и использовании земель муниципального образования;
- владения, пользование и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, а также осуществления контроля за использованием земельных ресурсов в границах муниципального образования и др.

Сложившаяся структура государственного управления земельными ресурсами не четкого разграничения функции что, отрицательно влияет на развитие земельных и экономических отношений общества. Дублирование функций государственного управления земельными ресурсами, включая реформирование земельных отношений, формирование объектов недвижимого имущества, регулирование оценки объектов недвижимого имущества для проведения сделок налогообложения, геодезии и картографии, земельного контроля, а также охраны земель как природного объекта не позволяет сформировать рациональную структуру УЗР страны.

1.3 Роль и место государственного кадастра недвижимости в системе управления земельными ресурсами

Как показывает опыт развитых стран, основой для формирования системы управления земельными ресурсами являются земельный кадастр, кадастр недвижимости и система регистрации прав на земельные участки и находящиеся

на них иные объекты недвижимости, иногда называемые улучшениями.

Система кадастров, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки, и связанные с ними улучшения, обеспечивают:

- правообладателей гарантиями прав на имущество;
- систему налогообложения актуальными сведениями об объектах недвижимости;
- рынок недвижимости открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости;
- систему органов государственного и муниципального управления информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере управления земельно-имущественным комплексом, а также планирования и развития территорий.

Многоцелевая информационная система кадастрового типа обеспечивает необходимой информацией решение следующих задач:

- реализация земельной, аграрной и иных социально-экономических реформ. Во многих странах было установлено, что до тех пор, пока нет надежной информации о земле и землепользователях, реформы трудно осуществимы и неэффективны;
- осуществление контроля за землепользованием. Посредством такого контроля могут быть предупреждены нежелательные по экономическим, культурно-историческим, социальным условиям действия или сделки, ведущие, например, к чрезмерному дроблению участков, уменьшению жилищного фонда, изъятию сельскохозяйственных земель, формированию латифундий и т. д.;
- формирование системы государственного земельного надзора и контроля.

Многоцелевая кадастровая система также полезна для целей административного управления. Систематический сбор информации о субъектах и объектах земельных отношений, ведение кадастровых карт, регистрация состава недвижимости обеспечивают возможность решения административных задач.

Участки земли и строения, образующие в совокупности земельно-имущественный комплекс любой страны, составляют большую часть общенационального достояния, с которыми связаны значительные налоговые поступления. Поэтому все данные, относящиеся к земельным участкам, зданиям, предприятиям, владениям и другим объектам земельно-имущественного комплекса, необходимо увязать в единую информационную систему. Такая система должна иметь один или несколько идентификационно-индексных ключей, чтобы собирать разрозненные сведения в общепринятые информационные единицы.

Один из таких ключей – идентификационный номер кодирования земельных участков (кадастровых участков), регистрируемых в кадастре, уникальный для территории Российской Федерации.

Другая важная причина для того, чтобы сделать кадастровый участок основой общей информационной системы, заключается в том, что все изменения границ участков, состав недвижимости, информацию о владельцах отмечают в регистрах и на кадастровых картах. Без этого кадастр быстро теряет свое значение. Постоянная поддержка и обновление данных – необходимые требования для интегрированных информационных систем.

Таким образом, первичный и основной объект всех кадастровых действий и процедур – земельный участок. Все остальное – почвенный плодородный слой, растительность, полезные ископаемые, водоемы, здания, сооружения, элементы инженерного обустройства – недвижимое имущество. Различие между земельным участком и иным недвижимым имуществом заключается в том, что земля является всеобщим условием и пространственным базисом для жизни человека, созданным природой, чего нельзя сказать о ином недвижимом имуществе, в основу создания которого положен труд человека.

Единство земельного участка и недвижимого имущества, прочно связанного с ним, проявляется в процессе их совместного производственного использования. Поэтому в мировой практике отношения по поводу использования земельных участков регулируются земельным законодательством, а отношения по поводу

использования недвижимого имущества – гражданским законодательством. Это нужно учитывать как при разработке нормативных правовых актов в области земельных отношений, так и при создании системы кадастра недвижимости.

Земельный участок как первичное понятие – единый для всей страны, поэтому он характеризуется набором показателей, определенным российским законодательством: местоположение, границы, площадь, стоимость, принадлежность и т. д. Когда же земельный участок рассматривают совместно с прочно связанным с ним иным недвижимым имуществом, число показателей резко возрастает за счет технических и стоимостных характеристик недвижимого имущества, истории и экономики его использования, степени обустройства, пространственной и экологической устойчивости и т. д.

Логическим (и экономически целесообразным) завершением процесса формирования многоцелевой кадастровой системы в России является создание на основе Государственного земельного кадастра (ГЗК) Государственного кадастра недвижимости.

Основанием для такого вывода являются следующие положения:

- объектом ГЗК и ГКН является весь земельный фонд государства независимо от его ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования;
- в соответствии с законодательством при ведении ГЗК и ГКН формируются кадастровые объекты, осуществляется государственный кадастровый учет на эти объекты и прав на них по единой общегосударственной системе. Под первичным учетным кадастровым объектом понимают земельный участок, включая иные объекты недвижимости, прочно связанные с этим участком, имеющие конкретные характеристики;
- только эти два кадастра из 14 кадастров, связанных с недвижимостью, имеют вертикальную государственную организационную структуру с подразделениями в административных районах и городах, информационно охватывая всю территорию страны;
- оба кадастра: обеспечивают административную и территориальную

целостность, адресную регистрацию и учет конкретных объектов и субъектов земельных отношений, а также учет текущих изменений, происходящих с ними; являются единственным условием правового обеспечения доказательства существования конкретного объекта и права на него. Факт возникновения, существования или прекращения объекта или права на него, занесенный в ГЗК и ГКН, в дальнейшем можно оспорить только в судебном порядке; регулируют в законодательном порядке земельные отношения между собственниками и пользователями на земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости, а также и с государственными органами, возникающие в процессе признания и удостоверения государством факта существования и прекращения существования кадастровых объектов; определяют пространственное положение и идентификацию земельных участков и всех прочих объектов недвижимости, что особенно важно для застроенных территорий; определяют разнородную по структуре и составу ведомственную информацию и обеспечивают ей территориальную привязку; обеспечивают в соответствии с федеральным законодательством взаимодействие между держателями кадастровой информации и ее пользователями (органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими и физическими лицами), а также порядок ее предоставления.

Использование информации ГЗК и ГКН позволяет решить ряд общегосударственных и региональных задач управления:

- в области правовых отношений – обеспечение государственной и судебной защиты прав физических и юридических лиц, муниципальных образований и субъектов Российской Федерации, на объекты недвижимости, обеспечение социальной стабильности, обеспечение информационной поддержки процесса разграничения прав собственности на недвижимость между федеральными органами, органами субъектов Российской Федерации, муниципальными образованиями, гражданами и юридическими лицами;
- в области экономики – обеспечение поступлений земельных платежей в бюджет страны, регионов и муниципальных образований, расширение

налогооблагаемой базы, проведение индивидуальной рыночной и массовой кадастровой оценки земель, информационная поддержка рыночного оборота земли, совершенствование механизма налогообложения земельных участков и иной недвижимости путем установления зависимости земельных платежей от рыночной стоимости и доходности используемых земельных участков и объектов недвижимости, уменьшение числа субъектов земельных отношений, пользующихся льготами; увеличение стоимости основных фондов предприятий (за счет включения стоимости земельных участков), защита их от инфляции, повышение стоимости зарегистрированных и поставленных на учет кадастровых объектов (на 15 ... 50 %); создание экономического механизма изъятия и выкупа их для государственных и муниципальных нужд;

- в области развития банковского сектора и страхования – обеспечение развития ипотечного кредитования под залог земельных участков, зданий, домов, квартир и иной недвижимости, страхование прав собственности (титулов) на недвижимость, обеспечение взаимодействия банков, оценщиков, риэлторов, страховщиков и иных участников рынка земли и иной недвижимости, а также ипотечного кредитования на основе предоставления юридически значимой кадастровой информации;

- в области инвестиционной политики – создание благоприятных условий для привлечения прямых инвестиций, включая иностранный капитал, а также использование ипотечного кредитования как одного из источников финансирования инвестиционных проектов по развитию территорий;

- в области жилищной политики и реформирования жилищно-коммунального хозяйства – обоснование дифференциации ставок оплаты жилья в зависимости от его качества и месторасположения, передача прав собственности на объекты ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность, формирование районов социально- однородного жилого фонда и товариществ собственников жилья (ТСЖ) и т. д.;

- в области использования земель и управления земельными ресурсами – предоставление полной и достоверной информации для планирования

и управления земельными ресурсами территории на основе данных количественного и качественного учета земель, обеспечение межведомственного взаимодействия при формировании объектов недвижимости, проведение государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля, осуществление мониторинга за состоянием и использованием земель, а также изменениями, происходящими на анализируемых территориях, проведение территориально-экономического планирования и функционального зонирования регионов и муниципальных образований, уточнение генеральных планов развития городов;

- в области информационных услуг – предоставление законодательным и исполнительным властным структурам, судам, банкам, любым юридическим и физическим лицам достоверной кадастровой информации, признанных государством достоверных сведений об объектах учета, информационное обеспечение геодезических, изыскательских, строительных и других работ, а также информационная поддержка других ведомственных реестров и кадастров, обеспечение их картографическими данными о земельных участках и прочно связанных с ними объектами недвижимости;

- в области обеспечения устойчивости землепользования – обеспечение устойчивости прав субъектов земельных отношений на данный участок, его хозяйственного использования, территориальной (пространственной), экономической и экологической устойчивости объектов хозяйственной деятельности;

- в области обеспечения эффективности платного землепользования. К основным элементам системы платного землепользования можно отнести:

- земельный налог на собственников земельных участков и пользователей, включая прогрессивный налог на часть площади, превышающей установленные нормы;

- арендная плата с землепользователей – арендаторов земельных участков, находящихся в государственной либо муниципальной собственности;

- платежи за приобретение прав на земельную собственность и права

аренды;

- сборы с доходов от продажи земельных участков, при оформлении наследования, дарения, обмена и совершении других гражданских сделок и операций с земельными участками;

- плата за пользование кадастровой и иной информацией и другие услуги, связанные с обеспечением сделок и операций с землей;

- штрафные денежные санкции за нарушения в сфере землепользования;

- компенсационные выплаты (возмещение экономического и экологического вреда) на восстановление земель в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению;

- сборы при страховании земли и недвижимости и прав собственности и аренды, связанных с ним;

- возвратные залоговые платежи при предоставлении во временное пользование земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных целей;

- плата за изменение целевого назначения земель и др.;

- области социальной политики – создание новых рабочих мест, развитие социальной и культурно- бытовой инфраструктуры, развитие туризма, вывод производственных объектов из центров городов, формирование устойчивых мест проживания для различных социальных слоев.

Государство организует и финансирует сбор той информации, которая нужна государству. Дополнительная информация, которая требуется определенному ведомству, региону, муниципальному образованию, субъекту хозяйственной деятельности, должна формироваться в определенные ведомственные, отраслевые и территориальные кадастры и реестры, ведение которых должно финансироваться заинтересованными ведомствами, органами управления территориями и хозяйствующими субъектами.

Такое разграничение определяется разными целями управления и использования земельными ресурсами:

- государство – идентификация земельных участков, регистрация прав и

сделок с объектами недвижимости, защита юридических прав субъектов земельно-имущественных отношений, фискальная политика;

- субъекты хозяйственной деятельности – получение прибыли (рентного дохода) за счет рационального использования пространственных и почвенных характеристик конкретного земельного массива (участка).

Создаваемый государственный кадастр недвижимости должен устранить недостатки сложившейся в настоящее время системы управления недвижимостью, обеспечив информационную основу этой системы.

Для формирования эффективной системы управления земельными ресурсами необходимо иметь систему учета и регистрации земельных участков и иных объектов недвижимости, на которую возлагаются следующие задачи:

- 1) формирование объектов недвижимости, т. е. техническое и экономическое описание, а также юридическое обособление (индивидуализация) объекта недвижимости, в результате которого объект получает такие технические, экономические (прежде всего – оценочные) характеристики и юридический статус, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости;

- 2) государственный учет объектов недвижимости, т. е. внесение сведений в реестр сформированных объектов, завершающееся актом присвоения каждому сформированному объекту недвижимости уникального кадастрового номера, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое, и внесением сведений об этом объекте в единый банк данных объектов недвижимости (государственный кадастр недвижимости);

- 3) государственная регистрация прав на объекты недвижимости, т. е. совершение акта, на основании которого и с момента заключения которого государством признаются за гражданами и юридическими лицами права на недвижимость.

Эти данные необходимы для обеспечения единой системы управления земельными ресурсами (УЗР) в конкретном административно-территориальном образовании, формирования системы землепользования, ее налогообложения и

социальной политики.

Нормы этого закона направлены:

- на решение вопросов информационного обеспечения государственного управления, контроля, экономической оценки и налогообложения объектов недвижимости;
- совершенствование деятельности в сферах технической инвентаризации объектов недвижимости и землеустройства;
- обеспечение обязательности государственного кадастрового учета объектов недвижимости в единой системе кадастра объектов недвижимости на основе единых технологий;
- обеспечение презумпции официального описания объекта недвижимого имущества, внесенного в кадастр.

Реализация этих функций Государственного кадастра недвижимости обусловлена следующими предпосылками:

- кадастр является источником сведений о налоговой базе для объектов налогообложения, привязанных к земельным участкам, однозначно идентифицированных на территории страны;
- кадастр является одним из основных источников сведений для проведения кадастровой оценки недвижимости;
- кадастровая стоимость объектов, полученная в результате оценки, фиксируется в кадастре;
- публичность сведений кадастра позволяет правообладателям удостоверяться в правильности начисления налогов.

В целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель начиная с 2000 г. в Российской Федерации проводится государственная кадастровая (массовая) оценка земель (ГКОЗ) всех категорий для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

2 УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Экономико-географическое и природно-климатические характеристики Соловцовского сельсовета

Соловцовский сельсовет состоит из единого массива, его общая площадь составляет 15275га.

Село Соловцово является административным центром сельсовета. Расстояние до административного центра района р.п. Исса –24 км, до областного центра г.Пенза – 118 км. Ближайшая железнодорожная станция Булычево расположена на расстоянии 18 км.

Соловцовский сельсовет граничит: на севере – с муниципальным образованием «Рабочий поселок Исса», Булычевским и Знаменско-Пестровским сельсоветами; на востоке – с Большевьяским и Степановским сельсоветами Лунинского района; на юге – с Сытенским сельсоветом Лунинского района; на западе - с Уваровским сельсоветом.

По территории сельсовета проходит автодорога областного значения «Лунино-Исса», которая является основной транспортной магистралью, а также железная дорога «Пензенское отделение Куйбешевской железной дороги».

На территории сельсовета находится семь населенных пунктов: с. Соловцово, с. Маровка, с. Грибоедово, с. Дмитриевка, с. Александровка, с.Архаровка, с.Сипягино.

Численность населения определена на основе данных о перспективах развития поселения в системе расселения с учетом демографического прогноза, естественного и механического движения населения.

Количество постоянного населения Соловцовского сельсовета на 1 января 2017 года (по данным администрации) составляет 936 человек.

Численность постоянного населения Соловцовского сельсовета на перспективу будет следующей (табл.2):

Прогнозная численность населения, чел.

Наименование населенного пункта	Базовый период (2016 год)	Первая очередь (2021 год)	Расчетный срок (2027год)
с. Соловцово	382	382	382
с. Маровка	115	115	115
с. Дмитриевка	274	274	274
с. Архаровка	147	124	124
с. Грибоедово	19	19	15
д. Александровка	20	21	16
с. Сипягино	1	1	0
Итого по поселению	958	936	926

Основную часть территории сельсовета занимают сельскохозяйственные угодья.

Основной вид деятельности населения - выращивание сельскохозяйственных культур и разведение животных в частном секторе.

Природные условия и ресурсы располагают к развитию сельского хозяйства, которое, является основной отраслью хозяйственной деятельности сельсовета.

Климат

Климат на территории муниципального образования умеренно-континентальный. Средняя температура летом составляет +20°C, зимой –13°C, а среднегодовая – 3,8°C.

Продолжительность периодов с температурой выше 0°C – 208 дней, выше + 5°C – 170 дней, выше + 10°C – 136 дней. Средняя дата первого заморозка 31 сентября, средняя дата последнего заморозка – 12 мая.

Продолжительность безморозного периода составляет 140 дней. Средние даты образования устойчивого снежного покрова 28 ноября, схода снежного покрова 9 апреля, средняя высота снежного покрова – 34 см, глубина промерзания почвы – 82 см.

Продолжительность периода с устойчивым снежным покровом составляет 148 дней, окончательный сход снега в середине апреля, полное оттаивание почвы 20 апреля. Продолжительность периода от схода устойчивого снежного покрова до наступления спелости почвы 19 дней, дата наступления спелости почвы 26 апреля.

Среднегодовое количество осадков – 549 мм. Вегетационный период продолжается в среднем 174 дня. Количество осадков за вегетационный период – 343 мм. Сумма осадков за период с температурой выше + 10°C составляет - 243 мм.

Преобладающее направление ветра в летний период западное и юго-западное, в зимний юго-западное и южное, суховейных ветров – юго-восточное; среднее число дней с суховеями – 27,5, период действия суховейных ветров с мая по август.

Грунтовые воды находятся на глубине 1 – 2 м., на водораздельных участках 14 – 20 м.

В целом климатические условия сельсовета благоприятны.

Рельеф

Территория сельсовета расположена на западном склоне Приволжской возвышенности Сурско-Мокшанского водораздела. Общий характер рельефа территории сельсовета волнисто-равнинный, сильно пересеченный овражно-балочной и речной сетью.

Северо-восточная часть представлена водоразделами рек Пелетьмы и Маровки. Эта часть имеет бугристый характер наиболее возвышена по отношению ко всей территории. К оврагам крутизна склона увеличивается. Северная часть более спокойная. Это слабоволнистая равнина, пересеченная оврагами с очень пологими склонами. Западная часть сельсовета представляет собой водораздел р.Иссы и оврага Нагайский. Вершина водораздела представляет собой выровненное плато с общим уклоном на северо-восток.

Овражно-балочная сеть развита очень широко и представлена большим количеством оврагов и балок, пересекающих территорию сельсовета в различных направлениях. Овраги имеют хорошо задернованные склоны.

Полезные ископаемые

Полезные ископаемые, минеральные образования земной коры, химический состав которых позволяет использовать их в сфере материального производства населения, связанные с осадочными породами, разрабатываются главным образом для строительных целей карьерным способом.

На территории Соловцовского сельсовета имеются природные ресурсы: месторождение карбонатных пород. Месторождение комплексное. Вскрыша – четвертичные суглинки (керамзитовое сырье М500-600) – составляют по категории А+В+С – 9038 тыс.м.куб. и С2- 7924 тыс.м.куб. Глины келловея и байоса – кирпичное сырье, запасы составляют по категории А+В+С1 – 23366 тыс.м.куб. и С2-15154 тыс.м.куб. Запасы доломитов составляют по категории А+В+С1 – 98647,1 тыс.м.куб., известняков для производства извести категории А+В+С1 – 27721,3 тыс.м.куб и С2 – 13042 тыс.м.куб. Разрабатываются только известняки и доломиты. Керамзитовые суглинки и кирпичные глины складированы в отвалы. Карьер расположен юго-западнее с.Александровка.

Почвенные ресурсы

Почвенный покров территории муниципального образования неоднороден. По природно-сельскохозяйственному районированию территория относится к лесостепной зоне, подзоне выщелоченных черноземов и Среднерусской почвенной провинции.

Почвенный покров представлен серыми лесными, черноземами оподзоленными, выщелоченными, типичными карбонатными, луговыми и аллювиальными почвами.

По механическому составу почвы преобладают глинистые. По мощности гумусового горизонта среднемошнные 40-80 см и маломощные 38-40 см. По содержанию гумуса-среднегумусные 6,1- 6,8% и малогумусные – 4,6%.

Оценка сельскохозяйственных угодий на территории сельсовета равна 78 баллам, а в районе – 71 балл.

Почвы, вовлеченные в сельскохозяйственный оборот, нуждается в постоянном улучшении и поддержании плодородия, необходимо строгое соблюдение агротехнических норм.

Водные ресурсы

Гидрографическая сеть представлена водными объектами, относящим к бассейну р. Ока.

Река Исса протекает с юга на север протяженностью около 11 км. Русло реки

извилистое, берега крутые ширина 10-20 метров, глубина от 0,7 до 1,5 метров. Во время дождей и весной уровень воды в ней значительно повышается, а в засушливые годы река сильно мелеет.

Река Пелетьма протекает с севера на юг протяженностью около 12 км. Русло реки извилистое, течение спокойное. Ширина реки равна 1,5-2,0м, глубина на всем протяжении не одинаково от 1 до 3м.

Река Маровка протекает с запада на восток и впадает в р.Пелетьма, протяженностью 11 км. Река мелководна, русло реки извилистое, течение спокойное ширина 2-3 м, глубина 0,5-1,5 м.

Ручьи, протекающие по днищам оврагов и балок, не широкие, пойм не образуют.

Весенний паводок проходит в виде однопиковой или двухпиковой волны разной высоты. Весенний паводок обычно начинается в первой декаде апреля и продолжается до 20-х чисел мая.

Питание водных объектов - смешанное с преобладанием снегового.

Структурными элементами гидрографической сети Соловцовского сельсовета являются водоемы (пруды).

Лесные ресурсы

Территория муниципального образования относится к зоне северной лесостепи среднего Поволжья, она обладает незначительными запасами лесных ресурсов, которые занимают - 1,3% территории.

Леса относятся к ГКУ «Лунинское лесничество» (Иссинское участковое лесничество). Лесной фонд лесничества расположенный на территории Соловцовского сельсовета относится к защитным лесам.

Назначение защитных лесов - сохранение средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

По особенностям правового режима выделяются следующие категории

защитных лесов:

- запретные полосы вдоль рек;
- лесозащитные полосы;
- защитные полосы вдоль шоссейных дорог.

Основные массивы расположены в южной части сельсовета.

Лесная растительность представлена смешанными породами: дуб, осина, ель, береза, клен.

На территории сельсовета есть лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, они находятся на землях сельскохозяйственного назначения, автомобильного транспорта и населенных пунктов, это древесно-кустарниковая растительность и лесополосы.

Принимая во внимание роль лесов, как важнейшей экологической системы и исходя из принадлежности их к категории защитных лесов, приоритетным направлением ведения и развития лесного хозяйства в настоящее время и в перспективе будет сохранение и восстановление лесных ресурсов, повышение производительности лесов.

Реализация этого направления предусматривает проведение следующих мероприятий:

- уход за лесом (санитарные и рубки ухода, защита лесов от вредителей и болезней) с целью улучшения качества древостоя и предотвращения лесных пожаров;
- ввод молодых насаждений в категорию ценных лесных насаждений в лесах государственного значения.

Рубки ухода в условиях лесничества, являются одним из основных лесохозяйственных мероприятий по улучшению породного состава насаждений, повышению технических качеств выращиваемой древесины, получения дополнительной древесины, которая в естественных условиях произрастания поступает в отпад. Конечной целью рубок спелых, перестойных лесных насаждений должно быть обеспечение непрерывного, не истощительного и рационального использования лесных ресурсов. В защитных лесах сплошные

рубки осуществляются только в случае, если выборочные рубки не обеспечивают замену лесных насаждений, утрачивающих свои средообразующие, водоохранные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и иные полезные функции, на лесные насаждения, обеспечивающие сохранение целевого назначения защитных лесов и выполняемых ими полезных функций.

Лес является одним из мощных и эффективных факторов защиты и очистки атмосферы, воды и почв от различного рода загрязнения. Составной частью леса являются и его живые обитатели, которые находятся в тесной взаимосвязи и взаимообусловленности со всеми другими компонентами биогеоценоза. Неоценимое благотворное влияние по восстановлению и поддержанию здоровья человека оказывает лесотерапия.

2.2 Современное использование земельных ресурсов Соловцовского сельсовета

Земля является основой для жизнедеятельности человека. Все виды производства в той или иной степени зависят от земельных ресурсов. Кроме того, она является важнейшим природным ресурсом, в котором находятся полезные элементы, используемые растениями, обеспечивающие развитие флоры и фауны.

Общая площадь в административных границах Соловцовского сельсовета составляет 15275 га.

Таблица 3

Наличие и распределение земельного фонда Соловцовского сельсовета по категориям земель

Наименование показателей	Общая площадь земель	
	га	%
1. Земли сельскохозяйственного назначения	14112	92,4
2. Земли населенных пунктов	598	3,9
3. Земли промышленности, транспорта, энергетики	362	2,4
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-
5. Земли лесного фонда	203	1,3
6. Земли водного фонда	-	-
7. Земли запаса	-	-
<i>Итого земель в границах сельсовета</i>	<i>15275</i>	<i>100</i>

Из общей площади территории сельсовета 92,4% занимают земли

сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственное производство является главной составляющей Соловцовского сельсовета Иссинского района. От состояния сельского хозяйства зависит продовольственная самодостаточность и социальное развитие села.

На территории сельсовета имеются сельскохозяйственных хозяйства: ОАО «Аграрная группа», ОАО «Агрофирма Соловцово», ООО «Русь», ОАО «Агрофирма Дмитриевка». Сельскохозяйственные предприятия специализируются на выращивании зерновых, подсолнечника.

На территории сельсовета имеются КФХ и ЛПХ.

Таблица 4

Производство основных видов сельскохозяйственной продукции в границах
Соловцовского сельсовета Иссинского района

№ п.п	Наименование с/х продукции	Всего по с/админ. тн.	в том числе		урожайность	
			с/х пред	крест. хоз. и ЛПХ	с/хпред	крест.хоз. и ЛПХ
1	Зерно	20685	20685	-	15,4	-
2	Подсолнечник	527	527	-	9,6	-
3	Картофель	6120	-	6120,0	-	100
4	Овощи	320	-	320,0	-	88
5	Кормовые культуры	-	-	-	-	-
6	Мясо	11,3	11,3	-	-	-
7	Молоко	406,8	406,8	-	-	-

В ООО «Русь» - КРС – 380 голов, в т.ч. коров – 160 голов, лошади – 3 головы. поголовье животных ОАО «Аграрная группа», ОАО «Агрофирма Соловцова», ОАО «Аграрная группа» отсутствует. Производством мяса крупного рогатого скота, свиней, овец, птицы; производством молока занимается население сельсовета.

Таблица 5

Поголовье животных

Виды с/х животных	Кол-во
КРС - всего	939
в том числе коровы	440
Свиньи	1418
Овцы	707
Лошади	3
Птицы	5940

Наличие сельскохозяйственной техники и складских помещений в границах
Соловцовского сельсовета Иссинского района

Наименование с/х техники	Всего по с/админ.	с/х пред.	личный автотрансп.	Вид хранений продукции	Всего по с/админ.	с/х пред.	КФХ
Тракторы	81	39	42	Зерно семенное	5	3	2
Комбайны	6	5	1	Зерно фуражное	-	-	-
Автомобили грузовые	33	19	14	Силос-сенаж	-	-	-
Автобусы	1	1	-	Нефтебаза	-	-	-
Автомобили легковые	169		169	Навозохранилище	-	-	-
Спецмашины	4	4	-	Мин. удобрения, ядохимикаты	-	-	-

Природно-климатические условия позволяют сельскому хозяйству сельсовета специализироваться на производстве зерна, подсолнечника, картофеля, овощей, мяса крупного рогатого скота, свиней и птицы, молока.

Земли населенных пунктов составляют 598 га (3,9%).

Зона жилой застройки

В границах Соловцовского сельсовета существующий жилищный фонд, на данный момент, составляет 29523 м² общей площади, в том числе муниципальной собственности 813 м², индивидуальной собственности – 28710 м². Средняя обеспеченность общей жилой площадью по сельсовету составляет 28,0 м²/чел.

Обеспеченность жилой площадью населения Соловцовского сельсовета
Иссинского района

Наименование населенных пунктов	Индивидуальный жилой фонд всего		Средняя обеспеченность, м ² /чел
	кол-во домов	тыс.м ² общей площади	
Всего	518	29523	28,0
с.Соловцово	182	13675	32,6
с.Маровка	87	3915	27,0
с.Грибоедово	22	990	35,4
с.Дмитриевка	114	6384	23,8
с.Александровка	24	912	33,8
с.Архаровка	87	3567	22,0
с.Сипягино	2	80	26,7

Жилищный фонд с износом до 30% составляет – 5820 м², от 31% до 65% - 13012 м², свыше 70% - 4800 м²) домовладения.

Большая часть жилищного строительства осуществлялась за счет средств населения.

На территории села Грибоедово имеются свободные участки под индивидуальное жилищное строительство площадью – 4га (южная часть села).

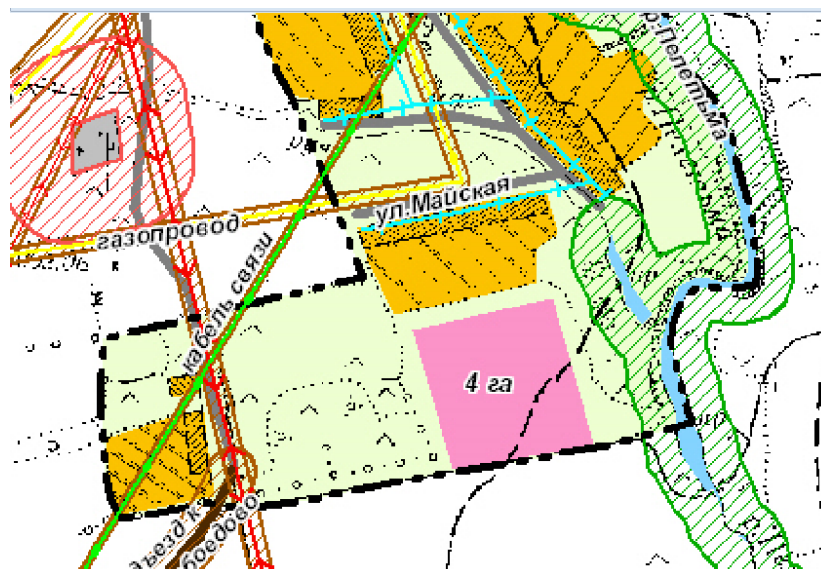


Рисунок 7 – Перспективный участок для ИЖС в с. Грибоедово

На территории населенных пунктов сельсовета в основном принимаются следующие типы жилых зданий:

- индивидуальные жилые дома (усадебный тип);
- малоэтажные (блокированные, секционные и коттеджного типа).

В индивидуальном строительстве основной тип дома – усадебный.

В индивидуальном строительстве основной тип дома – усадебный.

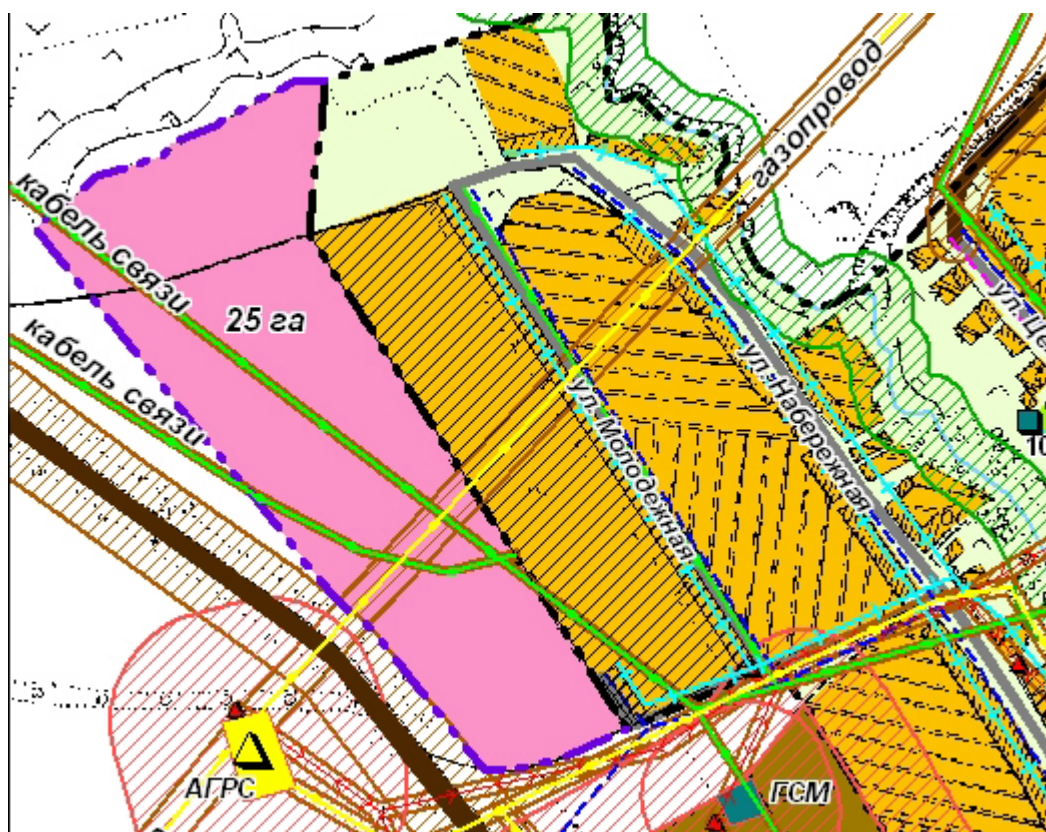


Рисунок 8 – Перспективный участок для ИЖС в с. Соловцово

Расширение селитебной территории должно способствовать увеличению численности населения путем создания комфортных условий для жизни и труда людей.

В целях реализации планов развития Соловцовского сельсовета, была проведена планировка пустующей территории с. Соловцово под застройку нового квартала. Данный квартал запроектирован с учетом современных потребностей населения. С целью создания и развития благоприятных условий для проживания населения и повышения интереса к селу жителей р.п. Исса, Республики Мордовия и привлечения инвестиций, а также в рамках социальных жилищных программ.

Характеристика жилого района

Новый квартал планируется назвать «Соловцовские копи», так как в Иссинском районе много карьеров.

Район находится в северо-западном направлении села Соловцово. Общая площадь застройки 25га.

Так как участок находится за пределами с. Соловцово, необходимо

расширить границы сельского поселения.

В новом квартале согласно схеме планируемого размещения объектов, планируется застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

В квартале выделены следующие территориальные зоны:

- жилая зона;
- зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационная.

Рекреационная зона, представлена спортгородком.

Таблица 8

Основные технико-экономические показатели по территориальным зонам

№ п/п	Категория	Площадь, га	Примечание
1	Жилая застройка	1,18	Под зданиями
		13,974	С учетом частных участков
2	Земли транспорта и связи	7,226	Под дорогами, улицами, проездами
3	Земли природоохранного и рекреационного назначения	3,8	Зона отдыха
Итого		25	

Жилая зона



Рисунок 9 – Обозначение жилой зоны жилого района «Соловцовские копи»

Жилая зона представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа. У каждого индивидуального жилого дома предусмотрено место на участке под гараж для автомобиля. Проектом запланировано устройство специальных жилых домов для ветеранов труда и одиноких престарелых людей с 60 лет, а

также жилые дома для инвалидов на креслах-колясках и их семей. В основном это будут участки У2 типа.

Технические показатели индивидуальных жилых домов



Рисунок 10- Индивидуальные жилые дома

Таблица 9

Технические показатели индивидуальных жилых домов

№	Дом	Тип домов	Материал	Площадь дома, 2 эт., м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь застройки, га	Количество домов
С1	Индивидуальный жилой дом	усадебные	кирпич	150	75	0,96	128
С2	Индивидуальный жилой дом	усадебные	кирпич	200	100	0,22	22
Итого						1,18	150

Таблица 10

Площадь и количество частных участков с учетом дома

№	Наименование	Площадь участков с домом, га	Количество участков
У1	Участок 1500м ²	3,3	22
У2	Участок 980м ²	1,764	18
У3	Участок 810м ²	8,91	110
Итого		13,974	150

Таблица 11

Смета на строительство индивидуального кирпичного жилого дома 200м²

№№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена, руб.	Количество	Сумма, руб.
11	Геодезические работы	м ²	150	200	30000
22	Выноска осей, планировка, разработка и выемка грунта	м ³	600	40	24000
33	Вывоз грунта	м ³	300	30	9000
44	Уплотнение грунта ручным способом (грунт 3 группы)	м ²	400	82	32800
55	Устройство песчано-гравийной подготовки толщиной 300 мм с трамбованием	м ³	700	12	8400
66	Заливка основания фундамента	м ²	600	46	27600
77	Устройство горизонтальной гидроизоляции (2 слоя гидростеклоизола)	м ²	320	40	12800
88	Устройство вертикальной гидроизоляции стен фундамента	м ²	360	160	57600
99	Обратная засыпка	м ³	700	15	10500
100	Монтаж, демонтаж опалубки	м ²	500	165	82500
111	Армирование фундамента	м ²	200	82	16400
112	Заливка фундамента	м ³	3800	40	152000
113	Монтаж плит перекрытий	шт.	800	17	13600
114	Устройство террасы и крыльца	м ²	2100	8	16800
115	Кладка фасадных и несущих стен	м ³	3200	55	176000
116	Кладка внутренних стен и перегородок	м ³	2400	12	28800
117	Теплоизоляция стен	м ²	300	175	52500
118	Устройство монолитных перекрытий	м ³	3200	8	25600
119	Устройство монолитных лестничных маршей и площадок	м ²	2500	12	30000
220	Сборка элементов крыши с устройством обрешетки	м ²	1100	206	226600
221	Антисептирование готовыми растворами	п.м	60	185	11100
222	Устройство покрытия кровли	м ²	400	206	82400
223	Подшивка свесов	м ²	350	28	9800
224	Изоляция покрытий и перекрытий утеплителем	м ²	500	161	80500
225	Устройство гидро- пароизоляции	м ²	380	161	61180
226	Оштукатуривание фасада по сетке вместе с откосами	м ²	800	175	140000
227	Монтаж водосточной системы	п.м	600	36	21600
228	Установка пластиковых оконных блоков (двойной стеклопакет) профиль КВЕ, подоконников, отливов	шт.	3500	8	28000
229	Отделка цоколя	м ²	1000	46	46000
	Итого (прямые затраты по смете):				1514080

Рекреационная территория



Рисунок 11 – Рекреационная зона в жилом районе «Соловцовские копи»

На основании нормативов градостроительного проектирования Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области (табл. 13) была рассчитана площадь спортгородка, которая составила 800 м² на 200 человек.

Таблица 12

Технические показатели парковой зоны

Наименование	Количество	Площадь м ²
Спортгородок	1	800

Таблица 13

Расчетные показатели объектов местного значения, предназначенных для обеспечения отдыха жителей поселения

№пп	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности	
		Единица измерения	Величина
5	Спортгородки	кв. м на 1000 отдыхающих	3 800- 4 000

Для планировки улиц с индивидуальными жилыми домами был использован метод *cul-de-sac*, что в переводе с французского тупик. Тупик — тип

улицы, не имеющей сквозного проезда, закрытая от сквозного проезда дорога. Как правило, в конце тупика находится разворотная площадка для автомобилей.

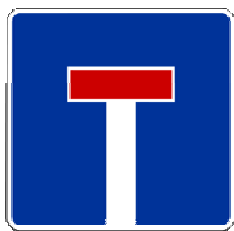


Рисунок 12 –
Дорожный знак

Чтобы указать участнику дорожного движения, что он находится в тупике, правила дорожного движения различных государств предусматривают соответствующие дорожные знаки.

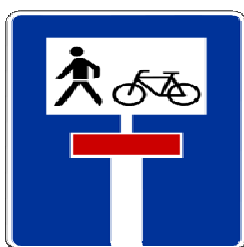


Рисунок 13 –
Дорожный знак

Если в тупике не предусмотрена возможность для разворота определенного вида транспорта (например, грузовиков), это может быть указано на дополнительном дорожном знаке.

Также на знаке может быть предусмотрено указание, что тупик позволяет сквозное движение пешеходов и (или) велосипедистов[34].

Тупик обладает преимуществами и некоторыми недостатками перед сквозными проездами. Недостатком тупика является то, что владения, выезд из которых осуществляется в тупик, в случае перекрытия движения в нём оказываются, отрезаны от остальной улично-дорожной сети. Тупик, не позволяя сквозного движения автотранспорта, увеличивает автомобильную нагрузку на окружающие его основные улицы, удлиняет пути объезда. Из-за этого при строительстве тупиков часто предусматривают возможность сквозного перемещения, по меньшей мере, для пешеходов и велосипедистов, как участников движения, более чувствительных к необходимости обходить (объезжать) препятствия.

Преимуществами является то, что он служит в первую очередь как ограничитель скорости, поскольку эффективно исключает сквозное движение через жилую застройку, в целях повышения безопасности пешеходов и велосипедистов. В коротких тупиках преимуществом является также то, что малое количество жителей в них создает лишь небольшое автомобильное движение, что способствует улучшению экологической обстановки в поселке. Чтобы обеспечить проезд мусоровозов и пожарных машин в тупике строится

разводное кольцо [34].

Таблица 14

Основная дорога

НАЗВАНИЕ	РАЗМЕР (м)
Главная дорога	8 (2 полосы по 4м)
Линия фонарей	1
Зеленые насаждения (кусты, деревья)	2
Тротуар	2

Таблица 15

Дорога в жилых застройках

НАЗВАНИЕ	РАЗМЕР (м)
Главная дорога	8 (2 полосы по 4м)
Линия фонарей	0,5
Зеленые насаждения (кусты, деревья)	1

Зона общественно – деловой застройки

Образование Соловцовского сельсовета сегодня – это МОУ СОШ с. Соловцово (с. Соловцово) на 1800 ученических мест; Филиал МОУ СОШ с. Соловцово в с. Дмитриевка на 50 ученических мест;

Сфера здравоохранения Соловцовского сельсовета представлена: фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) (с. Соловцово, с. Дмитриевка, с. Архаровка).

Одной из негативных сторон снижения уровня и качества жизни населения сельсовета является ухудшение показателей здоровья граждан, в том числе в связи со снижением качества и доступности медицинской помощи. Растет объем платных медицинских услуг на душу населения в сопоставимых ценах, при этом снижается доступность медицинских услуг для населения с низкими доходами.

Главной целью отрасли культуры на территории Соловцовского сельсовета является реализация государственной культурной политики, обеспечивающей свободный доступ граждан к культурным ценностям, свободу творчества и участия в культурной жизни.

На территории Соловцовского сельсовета свою деятельность осуществляло МУК «Соловцовский БДЦ» на 250 мест, имеется библиотека в с.Соловцово, филиал МУК «Соловцовский БДЦ» в с.Дмитриевка на 80 мест, имеется

библиотека, в с.Архаровка и с.Маровка клуб закрыт.

Потенциал развития спортивного комплекса на территории Соловцовского сельсовета сравнительно не высок:

- спортивная площадка в с. Соловцово;
- спортивная площадка в с. Дмитриевка.

Потенциал развития сферы услуг и торговли достаточно высок, это 3 магазина в с.Соловцово, в с.Маровка один магазин, два ларька. В с.Дмитриевка 2 магазина, в с.Александровка один магазин (ларек), в с.Архаровка один магазин. В с.Грибоедово и с.Сипягино магазины отсутствуют.

Зона общественного питания

Имеется столовая с/х предприятия ОАО «Аграрная группа».

Зоны финансовых объектов

На территории сельсовета в с.Соловцово размещены филиал ФГУП «Почта России» и сберкасса, в с. Дмитриевка филиал ФГУП «Почта России».

Население сельсовета практически обеспечено объектами социально – бытовой инфраструктуры.

Категория земель *промышленности, транспорта, связи, энергетики* подразделяются на земли, занятые землями автомобильного транспорта и прочими несельскохозяйственными предприятиями. Таких земель в сельсовете 362 га (2,4%). Они используются соответствующими организациями для осуществления их деятельности.

В составе производственных предприятий сельсовета – ООО «Иссинский КСМ»: специализируется на производстве строительных материалов нерудных (щебень, доломитовая мука). Численность работающих составляет -122 человека.

Транспортная сеть

В настоящее время грузовые и пассажирские перевозки на территории Соловцовского сельсовета осуществляются железнодорожным и автомобильным транспортом.

Железнодорожный транспорт

Территорию сельсовета с севера на юг пересекает однопутная

электрифицированная железная дорога «Пензенское отделение Куйбышевской железной дороги», имеется пассажирская платформа «Разъезд 37км». Протяженность ее на территории сельсовета составляет 12,2км.

Автомобильный транспорт

В транспортную инфраструктуру Соловцовского сельсовета входят автомобильные дороги, соединяющие сельсовет с областным центром, с соседними сельскими администрациями и муниципальными районами; автодороги местного значения.

По территории сельсовета проходят автомобильные дороги:

Областного значения:

- автодорога 4-й категории «Лунино –Исса» протяженностью – 12,1 км;
- автодорога 4-й категории «Николаевка-Исса-Александровка-Дмитриевка»-протяженностью 3,4 км;
- автодорога 4-й категории «Лунино-Исса» - Дмитриевка-Карьер – протяженностью 7,3 км;
- автодорога 4-й категории «Николаевка-Исса» протяженностью –2,5 км;

Районного значения:

- подъезд к с.Грибоедово 4-й категории – протяженностью 4,4 км;
- подъезд к с.Маровка 4-й категории – протяженностью 1,0 км.

Протяженность дорог общего пользования – 14,3 км; в т.ч. с твердом покрытием – 1,1 км.

Хорошо развитая транспортная система благоприятствует бесперебойному въезду и выезду и обеспечению сельсовета необходимыми ресурсами.

Перевозка пассажиров сельсовета производит ОАО «Иссинское АТП», ежедневно автобусный маршрут: «Исса - Пенза», «Рузаевка-Пенза», «Пенза-Рузаевка». Два раза в неделю (понедельник и суббота) «Исса-Дмитриевка».

Большое значение для транспортных связей имеет личный автотранспорт.

Улично-дорожную сеть населенных пунктов следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения,

архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. В составе улично-дорожной сети следует выделять улицы и дороги магистрального и местного значения, а также главные улицы [16].

Дороги в Соловцовском сельсовете запроектированы в соответствии с правилами СП 42.13330.2011 и СП 34.13330.2012. Согласно данным нормативом у автодороги должен быть размещен тротуар и полоса зеленых насаждений.

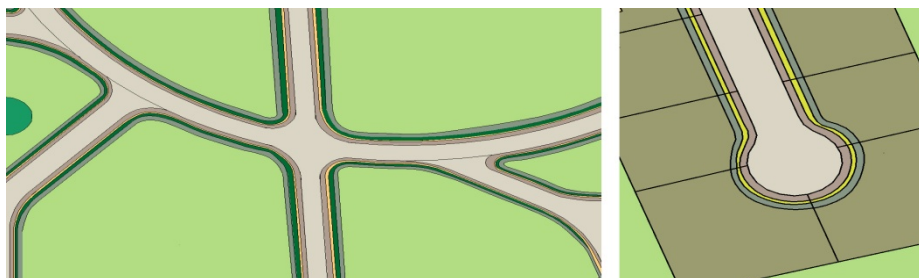


Рисунок 14 – Обозначение автодорог с прилегающим к ней тротуаром, и зеленых насаждений

Для покрытия автодорог в Соловцовском сельсовете, было выбрано жесткое дорожное покрытие. Согласно СП 34.13330.2012, к жестким дорожным одеждам следует относить одежды, имеющие:

- цементобетонные монолитные покрытия;
- асфальтобетонные покрытия на основаниях из цементобетона;
- сборные покрытия из железобетонных или предварительно напряженных железобетонных и армобетонных плит.

Железобетонные плиты для автодорог обладают высокой степенью армирования, что позволяет им нести весьма высокую нагрузку, а также позволяет обеспечить износостойкость на высоком уровне. Бетонные плиты для дорог представляют собой одно из весьма перспективных направлений в производстве. Сооружение временных или постоянных дорожных полотен невозможно без использования железобетонных плит. Говоря о перспективах можно отметить, что бетонные плиты являются весьма надежным решением, ориентированным на обустройство дорог [29].

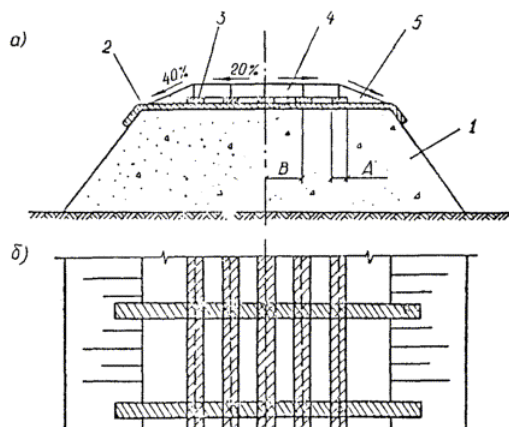


Рисунок 15 – Железобетонная плита ПАГ-14, где $L - 6,0$ $B - 2,0$ $H - 0,14$ м

Проектом запланировано, устройство сборного покрытия автодороги шириной 8 м из железобетонных плит ПАГ-14 с укладкой геотекстильного материала под швами и кромками плит.

Геотекстиль – это синтетический материал, на 100% изготовленный из синтетических полимеров, таких как полипропилен, полиэстер, полиэфир, полиамид, полиэтилен. Внешне материал напоминает стеклохолст. Геотекстиль выпускается в виде рулонов, блоков или плит[29].

Схема конструкции сборного покрытия из плит ПАГ-14 с применением геотекстиля:



а – поперечный разрез; б – вид сверху; 1 – насыпь; 2 – прослойки из геотекстиля под поперечными швами покрытия; 3 – прослойки из геотекстиля под продольными швами покрытия; 4 – плиты ПАГ-14; 5 – присыпная обочина; А – ширина полос геотекстиля (не менее 0,75м); В – ширина плиты.

Рисунок 16 - Схема конструкции сборного покрытия из плит ПАГ-14 с

Таблица 16

Смета по укладки автодорог в новом районе

Материал					
Наименование материала	Мера	Цена за одну позицию, руб		Количество на 150 м покрытия (1200м ²)	Цена для 150 м покрытия, руб
Плита ПАГ-14	шт.	1 шт	18000	100	1 800000
Геотекстиль ПП-ПЭ 300 гр/м ²	м ²	1 м ²	30	891	26730
Электрод	кг	1 кг	100	39,1	3910

П-образная стыковая скоба	кг	2,1 кг	300	2,1	630
Пескоцементный раствор	м ³	1 м ³	4000	0,79	3160
Грунтовка	кг	20 кг	38,76	1,38	38,76
Битумно-полимерная мастика	т	3,6 кг	430	0,974	116338
Итого за 150м покрытия					1 950806,76
Итого за 1км покрытия					13005378,4
Итого за 10,6км покрытия					138 507280
Работа за 1 км					
Планировка обочин автогрейдером с зарезанием грунта у боковых граней плит со стороны обочины на глубину 0,15м					480 000
Укладка геотекстиля					56000
Монтаж плит с герметизацией стыков					1 800000
Заполнение швов битумно-полимерной мастикой					184000
Итого за 1 км покрытия					2 520000
Итого за 10,6 км покрытия					26 712000
Итого вместе с материалами					165 219280

Трубопроводный транспорт

По территории Соловцовского сельсовета с севера на юго-восток проходит магистральный газопровод «Исса-Никольск» протяженностью 15,3 км.

С юга на север проходит нефтепровод «Пенза-Саранск», протяженностью около 7,4км, диаметром трубы 219мм в эксплуатации с 1985г, производительность 110 куб.м в час. По нефтепроводу производится последовательная круглосуточная перекачка различных сортов нефтепродуктов под рабочим давлением 64 кг на кв.см.

Водоснабжение

В качестве источников централизованного водоснабжения Соловцовского сельсовета являются ресурсы подземных вод, добываемые из глубинных водоносных горизонтов через артезианские скважины. Водоснабжение с. Соловцово осуществляется из 2 артскважин с разводкой водопроводными сетями по улицам.

В с.Дмитриевка водоснабжение осуществляется из 1 артскважины с разводкой водопроводными сетями по улицам.

Водоснабжение с. Архаровка осуществляется из артскважины с разводкой водопроводными сетями по улицам.

В с. Маровка, с. Грибоедова, с. Александровка, с. Сипягино водопровод отсутствует.

Основные водопотребители – население, организации, предприятия.

Фактическое потребление воды – 24,1 тыс. м³/год

Протяженность водопроводной сети на территории сельсовета – 11,7 км.
Износ – 65%.

Качество воды поступающая из артскважин соответствует требованиям ГОСТ 2874-82 и СанПиН 2.14.1074-01.

Таблица 17

Сведения о наличии водозаборных сооружений (существующее положение) в границах Соловцовского сельсовета Иссинского района

Наименование населенного пункта	Эксплуатационный водонесный горизонт	№ по паспорту	Кол-во скважин	Год бурения	Местоположение санитарно-техническое состояние скважин,	Глубина скважин, м	Дебит м ³ /ч	Режим работы
с. Соловцово	120	№1580	2	1969	ул. Центральная МТФ	120	10,0	4ч.
		№782		1974		120	10,0	4ч.
с. Дмитриевка	-	-	1	1970	с. Дмитриевка	150	1,4	2,5ч.
с. Архаровка	-	-	1	1974	с. Архаровка	120	1,2	2,5ч.

Водоотведение

Централизованное водоотведение в населенных пунктах Соловцовский сельсовет отсутствует. Административные, производственные здания и индивидуальные жилые дома оборудованы выгребными ямами.

Электроснабжение

Электроснабжение Соловцовского сельсовета Иссинского района производится от энергосистемы ОАО «Пензаэнерго» и генерирующих источников

электроснабжения.

Основным источником электроснабжения является 20 ТП 10/04кВ.

По территории сельсовета проходят следующие высоковольтные линии электропередачи:

ВЛ -220 кВ «Пенза-II-Рузаевка» протяженностью 8,5км;

ВЛ –110 кВ «Рузаевка-Лунино» протяженностью 7,4км;

ВЛ-35 кВ «Приволье-Михайловка» протяженностью 8,3км

ВЛ-10 кВ

Система электроснабжения сельсовета обеспечивает всех потенциальных потребителей электроэнергии.

Техническое состояние электрических сетей сельсовета удовлетворительное, они могут быть использованы при дальнейшей эксплуатации.

Таблица 18

Электроснабжение потребителей в границах Соловцовского сельсовета
Иссинского района

№№ подстанции	Мощность подстанции	Место нахождения
№1220	40	с.Соловцово
№1063	100	с.Соловцово
№1061	160	с.Соловцово
№1165	100	с.Соловцово
№1168	160	с.Соловцово
№1117	250	с.Соловцово
№1217	40	с.Соловцово
№1135	160	с.Соловцово
№1082	100	с.Маровка
№1219	100	с.Маровка
№1065	63	с.Грибоедова
№1278	200	с.Дмитриевка
№1279	400	с.Дмитриевка
№1275	160	с.Александровка
№1276	250	с.Александровка
№1277	400	с.Александровка
№1061	160	с.Архаровка
№1080	160	с.Архаровка
№1151	100	с.Архаровка
№1280	63	с.Сипягино

Газоснабжение

Одним из важнейших составляющих инфраструктуры Соловцовского

сельсовета Иссинского района является состояние газификации. Газоснабжение сельсовета осуществляется природным газом. Источником газоснабжения является Иссинская ГРС и Соловцовская АГРС, которые поставляют природный газ с газораздаточных станций на обменные пункты: газопровода высокого давления, газопровода среднего давления, газопровода низкого давления. Дефицита газа сельсовет не имеет. В настоящее время с.Соловцово, с.Маровка, с.Грибоедово, с.Дмитриевка, с.Александровка, с.Архаровка, газифицированы, с.Сипягино не газифицировано.

Связь

Телефонизация населения сельсовета осуществляется от аналоговой телефонной станции (АТС) , расположенной в с.Соловцово АТСК-50/200 на 100 телефонных номеров и обеспечивающей телефонной связью 46 абонентов в с.Соловцово, с.Маровка 9 абонентов и с.Грибоедова 3 абонента. В с.Дмитриевка (АТС) цифровая Н-320 на 80 телефонных номеров и обеспечивающей телефонной связью 54 абонента с.Дмитриевка, с.Александровка 8 абонентов и с.Архаровка 10 абонентов. Во всех населенных пунктах установлены таксофоны. На территории сельсовета действует мобильная связь: Мегафон, « Билайн», «Смартс-GSM».

Почтовая связь - одна из самых необходимых и доступных средств связи. Основным оператором по оказанию услуг почтовой связи на территории сельсовета является Управление федеральной почтовой связи Пензенской области (УФПС). В настоящее время реализовывается ряд мер направленных на сохранение и развитие почтовой связи на территории сельсовета. В с.Соловцово, с.Дмитриевка расположен филиал «Почта России». Наличие почтового отделения позволяет предоставлять населению не только весь комплекс традиционных почтовых услуг: оформление и доставка почтовых отправлений и подписных изданий, доставку и выплату пенсий, но и по приему коммунальных услуг, реализации товаров народного потребления, различные банковские операции.

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение в Соловцовском сельсовете отсутствует. Котельная в с.Соловцово отапливает МОУ СОШ, МУК «Соловцовский БДЦ»

(КЧМ5-9, 2шт., 0,14 Гкал/час), Котельная с.Дмитриевка отапливает филиал МОУ СОШ с.Соловцово (Микро-50, 2шт., 0,126 Гкал/час). В жилых домах отопление газовое, индивидуальное (АОГВ).

Земли *лесного фонда* на территории сельсовета составляют 203 га (1,3%).

К землям *рекреационного назначения* относятся земли, предназначенные для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.



Рисунок 17 – Пруд с. Соловцово

Ведущим фактором при оценке территории для организации отдыха являются наличие главных природно-ландшафтных осей (рек, пруды, лесные массивы).

Наиболее благоприятны для полноценного летнего отдыха – реки, пруды, берега, которых имеют живописный ландшафт.

Ландшафтно-рекреационные условия сельсовета благоприятны для развития рекреационной деятельности. Рассматриваемая территория обладает рекреационным потенциалом, нереализованным и нерегулируемым на сегодняшний день, что является предпосылкой для развития инфраструктуры

отдыха.

Генпланом рекомендуется на перспективу создание зоны отдыха сельчан – в южной части с.Соловцова на левом берегу пруда, база отдыха северо-восточнее с.Дмитриевка на берегу пруда.

Выводы:

1. Территория наиболее благоприятная для ведения сельского хозяйства - это почвенный покров с уклоном до 1° , относится к категории не смытых почв. Территория благоприятная для ведения сельского хозяйства - почвенный покров с уклоном $1 - 3^\circ$, относящийся к категории не смытых почв. Территория условно благоприятная - с уклоном свыше $3-5^\circ$, относится к категории слабосмытых почв. Территория ограниченно благоприятная - с уклоном свыше $5-7^\circ$, относится к категории среднесмытых почв. Категория земель относящихся к категории неблагоприятных для ведения сельского хозяйства - это смытые почвы оврагов и балок. Территории, благоприятные для сельскохозяйственного производства, в настоящее время заняты пахотными землями.

2. Территория с. *Соловцово* представляет собой компактное образование. Селитебная застройка расположена по всей территории села. В селе преобладает индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками. Общественный центр с.Соловцово сложился на ул.Центральная, где размещены учреждения обслуживания местного значения.

3. Территория с. *Маровка* имеет вытянутую форму, по восточной стороне протекает река Пелетьма. Населенный пункт состоит из двух улиц. Улица Садовая является главной улицей. Жилой фонд представлен домами в деревянном исполнении с разной степенью амортизации, количество домов 87, имеется магазин, два ларька.

4. По восточной стороне с. *Грибоедова* протекает река Пелетьма. Населенный пункт состоит из одной улицы. В селе размещена одноэтажная застройка с приусадебными участками, на которых отсутствуют объекты социально-культурно-бытового назначения. Жилой фонд представлен домами в деревянном исполнении с разной степенью амортизации, количество домов - 22.

5. Территория *с. Дмитриевка* имеет вытянутую форму с севера на юг, по западной стороне протекает река Исса. Селитебная застройка расположена по всей территории села. В селе преобладает индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками. Общественный центр с.Дмитриевка сложился на ул.Центральная, где размещены учреждения обслуживания местного значения.

6. Территория *с. Александровка* представляет собой компактное образование, через населенный пункт протекает река Исса. Населенный пункт состоит из двух улиц. Улица Заречная является главной улицей. Жилой фонд представлен домами в деревянном исполнении с разной степенью амортизации, количество домов 24, имеется ларек.

7. Территория *с. Архаровка* представляет собой компактное образование. Населенный пункт состоит из трех улиц. Улица Центральная является главной улицей. Жилой фонд представлен домами в деревянном исполнении с разной степенью амортизации, количество домов 87, имеется ФАП, магазин, БДЦ не действует.

3 ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

В плане реализации концепции развития на рассматриваемый период предполагается, что базовая роль будет сосредоточена на сфере пригородного сельскохозяйственного производства Соловцовского сельского поселения, в качестве финансово-экономического обеспечения дальнейшей модернизации и формирования современной социальной сферы сельсовета. Это позволит обеспечить дальнейшее развитие фермерских хозяйств, индивидуального предпринимательства в области выращивания экологически чистой продукции, а так же коллективным ведением хозяйств по обработке сельхозугодий, ориентированных на обеспечение потребностей в продукции растениеводства и животноводства городского населения Пензенской области и Республика Мордовия.

Чтобы грамотно управлять сельской территорией, органы власти должны знать все ее особенности: достоинства и недостатки. Ключевым звеном по управлению сельскими территориями может выступать маркетинговый подход, в частности – ценностный подход при оценке территории, который заключается в выборе целевой аудитории и позиционировании приоритетной отрасли экономики: сельскохозяйственное производство, строительная отрасль и индустрия туризма.

Проведена оценка территории Соловцовского сельсовета для сельскохозяйственного производства, результаты которой представлены в табл. 19.

Суть такой оценки состоит в совокупности характеристик и показателей территории, важных для сельхозпроизводства, влияющих на ценность сельскохозяйственной земли. *Первоначально* произведено деление земельного массива на контуры (11) по однотипности показателей, характеристик и параметров. Затем осуществлена оценка каждого из них по пригодности использования в сельскохозяйственном производстве для различных видов специализации. Особо важными критериями оценки земельных ресурсов для

сельскохозяйственного производства являются показатели природного ядра земли-товара: характеристики почвы, гидрология, рельеф, эрозионные процессы, природные условия, месторасположение и т.п. От правильного выбора специализации сельскохозяйственного производства, основанного на изучении природного ядра, зависит и урожайность сельхоз культур и рентабельность в целом. Также при оценке учитывались требования, желания и возможности имеющихся и потенциальных сельхозтоваропроизводителей и жителей сельсовета.

Таблица 19

Результаты оценки Соловцовского сельсовета (сельскохозяйственные земли) для целевой аудитории: сельскохозяйственные производители

Разбивка на контуры	Шкала оценки				
	Особо ценные (от 8 до 10 баллов)	Ценные (5-7 баллов)	Менее ценные (2-4 балла)	Не ценные, но могут использоваться (1 балл)	Непригодные (0 баллов)
Растениеводство					
№ 1				1	
№ 2			3		
№ 3		5			
№ 4	9				
№ 5		5			
№ 6		6			
№ 7	10				
№ 8		7			
№ 9				1	
№ 10				1	
№ 11					0
Животноводство					
№ 1		6			
№ 2	8				
№ 3	9				
№ 4	10				
№ 5		5			
№ 6			4		
№ 7	8				
№ 8			4		
№ 9				1	
№ 10				1	
№ 11				1	

Анализ наилучшего использования земли-товара при том или ином виде

специализации включает изучение альтернативных вариантов использования и выбор оптимального. При этом учитываются факторы: - перспективность местоположения; - состояние рыночного спроса (соотношение спроса и предложения); - финансовая обоснованность; - физическая пригодность; - технологическая обоснованность и физическая осуществимость; - правовая допустимость; - получение максимальной доходности.

Территория Соловцовского сельсовета расположена на западных склонах Приволжской возвышенности, в бассейне реки Суры. Водораздельные пространства с системой пологих и реже покатых склонов. Вся территория сельсовета представляет собой волнистую равнину, пересеченную оврагами и балками.

Следует отметить тесную взаимосвязь рельефа и почвенного покрова исследуемой территории: на плоских хорошо дренируемых вершинах водоразделов и очень пологих склонах образовались черноземы выщелоченные, на склонах частично смытые, В микрозападинах на водоразделах сформировались серые лесные поверхностно – глееватые почвы, а в пойме рек Пелетьма и Маровка – аллювиальные почвы.

Почвенный покров территории Соловцовского сельсовета неоднороден. По природносельскохозяйственному районированию территория относится к лесостепной зоне, подзоне выщелоченных черноземов. Почвенный покров представлен выщелоченными черноземами (в различной степени) и аллювиальными почвами. По механическому составу почвы, в основном, тяжелого механического состава, также встречаются глинистые. Наиболее плодородные почвы на территории сельсовета – черноземы выщелоченные, площадь которых составляет 5120 га. Менее плодородные почвы – темно-серая лесная на площади 195 га. Почвы, вовлеченные в сельскохозяйственный оборот, нуждается в постоянном улучшении и поддержании плодородия, необходимо строгое соблюдение агротехнических норм.

Естественный растительный покров занимает 25% территории сельсовета. Это леса, луговые стоки, кустарники, растительность болот. Травостой пастбищ

представлен на водоразделах разнотравно-злаковой степью, в травостое которых преобладает типчак, костер, мятлик. Из бобовых встречаются клевер, из разнотравья – земляника, поповник, тысячелистник, шалфей луговой. На крутых склонах растительность изрежена. Днища оврагов и балок покрыты луговой растительностью, а в местах избыточного увлажнения – лугово-болотной. Значительное развитие на территории сельсовета получила овражно-балочная сеть.

Освоенность территории в сельскохозяйственном отношении средняя. Основными землепользователями в Соловцовском сельсовете являются ООО «Русь», ОАО агрофирма «Соловцово», КФХ и ЛПХ. Обеспеченность пашней на одного человека составляет около 1.2 га.

Зонирование территории, осуществленное по результатам оценки ценностным подходом для сельскохозяйственных производителей (совокупное: растениеводство и животноводство), представлено в приложении 1.

Для строительной отрасли ценность земли будет своя, что также зависит от показателей земли-товара. Результаты оценки территории Соловцовского сельсовета для строительной отрасли отражены в табл. 20. Здесь особое значение имеют уже не показатели природного ядра земли-товара, а его организационно-правовая оболочка: пакет прав на землю, размеры участков, политика органов власти и т.п., а также некоторые показатели социально-экономической оболочки: развитие инфраструктуры, благоустройство территории, спрос и предложение населения и застройщиков.

На территории Соловцовского сельсовета имеется муниципальное жилье общей площадью 500 м². Средняя обеспеченность жилищным фондом на 1 жителя составляет около 30 м².

Большая часть жилищного строительства осуществляется за счет средств населения, но в основном, наиболее обеспеченной ее части.

За последние годы в сельсовете значительно сократилась численность населения, уменьшился жилой фонд, в результате этого во всех населенных пунктах имеются большие резервы для застройки, как точечной, так и массивами. Развитие населенных пунктов в составе сельсовета планируется за счет

увеличения площади территории населенных пунктов. Размещение нового жилищного и промышленного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной и производственной частях. В границах сельсовета под строительство предлагается освоение 35,5 га.

Таблица 20

Результаты оценки Соловцовского сельсовета для целевой аудитории:

строительная отрасль

Разбивка на контуры	Шкала оценки				
	Особо ценные (от 8 до 10 баллов)	Ценные (5-7 баллов)	Менее ценные (2-4 балла)	Не ценные, но могут использоваться (1 балл)	Непригодные (0 баллов)
Жилищное строительство					
№ 1					0
№ 2				1	
№ 3	8				
№ 4		5			
№ 5				1	
№ 6					0
№ 7			4		
№ 8		6			
№ 9					0
№ 10					0
№ 11					0
Промышленное строительство					
№ 1					0
№ 2				1	
№ 3			3		
№ 4		5			
№ 5				1	
№ 6					0
№ 7	9				
№ 8	8				
№ 9					0
№ 10					0
№ 11					0

Площадь различных категорий земель, как и площадь, вновь формируемых земельных участков определена электронным картографическим способом. Площадь существующих земельных участков, на момент разработки выпускной квалификационной работы стоящих на кадастровом учете, отображена согласно

интернет ресурсу <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта).

Основными проблемами по развитию строительства в сельсовете являются: износ инженерной инфраструктуры и отток населения.

Зонирование территории, осуществленное по результатам оценки ценностным подходом для строительной отрасли (совокупное: жилищное и промышленное), представлено в приложении 2.

Так как одним из самых острых вопросов Соловцовского сельсовета является проблема занятости населения, то в качестве альтернативных источников доходов предлагается на его территории развитие индустрии туризма: обустройство охотничьих угодий, рыболовных мест, туристских троп, колоритных достопримечательностей, сувенирной продукции и т.п. Результаты оценки привлекательности сельсовета для туристического бизнеса (сельской направленности) сведены в табл. 21.

Таблица 21

Результаты оценки Соловцовского сельсовета для целевой аудитории:
сельский туризм

Разбивка на контуры	Шкала оценки				
	Особо ценные (от 8 до 10 баллов)	Ценные (5-7 баллов)	Менее ценные (2-4 балла)	Не ценные, но могут использоваться (1 балл)	Непригодные (0 баллов)
№ 1			4		
№ 2		5			
№ 3			4		
№ 4		7			
№ 5	9				
№ 6		6			
№ 7					0
№ 8				1	
№ 9			4		
№ 10		6			
№ 11	10				

Соловцовский сельсовет расположен в восточной части Иссинского района Пензенской области. Территория сельсовета состоит из единого массива. Административный центр сельсовета - с. Соловцово. Расстояние до областного центра 118 км. Ближайшая железнодорожная станция Булычево расположена на

расстоянии 18 км. Село Соловцово находится на автомагистрали областного значения «Исса-Пенза», до областного центра время в пути около 1,5 часов. Имеется автомобильный подъезд к с. Соловцово из асфальтобетонного покрытия, подъезд к с. Маровка и с. Грибоедово с щебеночным покрытием. Соловцовский сельсовет, вследствие этого, имеет благоприятные условия для осуществления внешних связей с областным центром.

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составляющей частью социального развития населенного пункта. В с. Соловцово имеется сеть предприятий и учреждений культурно-бытового назначения, которые обслуживают население населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования.

В целях развития отрасли спортивного и промыслового рыболовства в с. Соловцово оформлен, на условиях долгосрочной аренды, пруд в пользование физического лица. Сейчас пруд стал любимым местом отдыха не только для жителей с. Соловцово, но и соседних населенных пунктов, также на территории сельсовета имеются еще несколько замечательных мест, где можно разместить зоны отдыха.

Для охотников будет привлекательным большое изобилие фауны: лоси, кабаны, косули, волки, лисы, зайцы, пернатая дичь и т. д. Необходимо строительство охотничьих домиков с благоустройством территории.

Соловцовский сельсовет – это не только плодородные земли и приносящие выгоду хозяйства, но и прекрасные ландшафты. Это яркая природа, чистейший воздух и вода, изобилие рыбы и дичи. Видится, что будущее благополучие именно за организованным сельским туризмом.

Зонирование территории, осуществленное по результатам оценки ценностным подходом для сельского туризма, представлено в приложении 3.

С учётом всех вышеперечисленных показателей, можно оценить конкурентоспособность исследуемой территории Соловцовского сельсовета, который значительно отдалён от областного центра. При условии соседства сельского района и областного центра легче заинтересовать инвесторов, найти

рынки сбыта продукции, обеспечить транспортную доступность, комплексные коммуникации, найти места приложения труда для населения, учреждения среднего и высшего профессионального образования и т.п.

Население Соловцовского сельсовета достаточно маленькое, чтобы снабдить производство необходимой рабочей силой. Кроме того, в настоящий момент можно наблюдать тенденцию стремления молодых специалистов переезжать из сёл в города, где есть хорошо налаженное производство, достойные условия проживания и оплата труда. Получается, что сельская местность понемногу вымирает. И чтобы не допустить этого, нужно реализовывать другие, пока недостаточно востребованные потенциалы.

При управлении сельскими территориями следует ориентироваться на построение долгосрочных взаимовыгодных отношений органов власти с инвесторами, партнерами и конечными потребителями с целью получения достоверной и полной информации о состоянии и использовании земельных участков для последующего построения стратегии развития территории района в целом. Стратегия управления сельскими территориями заключается в прослеживании эволюции и динамики рынка и выявлении существующих и потенциальных возможностей угодий, выявлении взаимосвязи земельных ресурсов и местной продукции, основой чего будет анализ потребностей, нуждающихся в удовлетворении.

Ожидаемый эффект от реализации методологии оценки и зонирования сельских территорий по ценности земли:

Население сельской местности будет удовлетворено развитием ресурсов и инфраструктуры, дополнительными рабочими местами, улучшением условий жизни на Селе. Повысится уровень рождаемости, приток стороннего населения.

Органы местного самоуправления смогут эффективно управлять сельскими территориями, что отразится на инвестиционной привлекательности Села.

Инвесторы смогут получать полную и достоверную информацию о состоянии сельской территории, что устраняет многие риски и будет побуждать инвесторов к приходу на эту территорию.

Выстроится цепочка взаимовыгодных отношений: население – органы власти – инвесторы.

Важнейшим экономическим эффектом от применения ценностного подхода будет улучшение имиджа региона, рост инвестиционной привлекательности и, как следствие притока инвестиций, - поступление налогов в муниципальную казну.

На территории Соловцовского сельсовета дополнительными объектами налогообложения станут земельные участки общей площадью 29 га (жилищное строительство).

Расчет налога для нового жилого квартала «Соловцовские копи»

Таблица 22

Расчет для индивидуальных жилых домов

№	Наименование	Итоговая площадь участков, га	Кадастровая стоимость за 1 участок	Кадастровая стоимость итого	Ставка налога, %	Общая стоимость налога, руб.
У1	Участок 1500м ²	3,3	23 580	518 760	0,3	1556,28
У2	Участок 980м ²	1,764	15 405,6	277 300,8	0,3	831,9
У3	Участок 810м ²	8,91	12 733,2	1 400 652	0,3	4201,95
Итого		14,974	-	2 196 712, 8	-	6590,13

Выводы:

Экономический рост и есть движение, при котором сначала накапливаются количественные изменения, а позже, вследствие этого, качественные преобразования. Таким образом, качество развития территории зависит от ее экономического роста.

Отсутствие же в настоящее время маркетингового обоснования разрабатываемых в регионах России стратегий экономического развития ведет к неполному учету интересов как населения региона, так и страны в целом. В таких условиях необходимым становится изменение подхода к процессу разработки стратегий экономического развития и проведение более глубоких комплексных исследований региональных рынков, что позволит более успешно привлекать в регион инвестиционные ресурсы и при этом активно способствовать повышению

благополучия жителей региона.

Предлагаемая методология оценки и зонирования должна стать одной из важнейших составляющих процесса управления сельскими территориями, являющегося неотъемлемой частью управления различными экономическими объектами, в том числе регионом.

4 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Экологическая ситуация в Соловцовском сельсовете, в целом, благоприятная. Имеющиеся загрязнения среды обитания носят локальный характер и, как правило, не достигают опасных значений. На территории сельсовета присутствуют промышленные предприятия III-V класса опасности с СЗЗ 50-300м, но они не представляют большой опасности для окружающей среды.

Основными источниками загрязнения окружающей среды сельсовета являются:

- по шуму, атмосферному воздуху и почве – железная дорога, автомобильные дороги.
- по почвам и воде - скотомогильники (яма Беккари), промышленные объекты, склады горюче-смазочных материалов, ТБО.

Загрязнение воды, почвы

Существующее положение в сельсовете по водоотведению неудовлетворительное. Канализационная сеть в населенных пунктах отсутствует. Объекты производственной и жилой зоны пользуются выгребными ямами.

Интенсивными источниками загрязнения почв, подземных и особенно поверхностных вод являются склады горюче-смазочных материалов, скотомогильники, ТБО.

В части размещения твердых бытовых отходов территория сельсовета подвергается значительной антропогенной нагрузке. На территории Соловцовского сельсовета площадки ТБО (участки компостирования твердых бытовых отходов) размещены северо-западнее с. Дмитриевка и севернее с. Грибоедово (рис. 18).

Состояние скотомогильников.

Согласно информации главного государственного ветеринарного инспектора, на территории Соловцовского сельсовета размещены два скотомогильника (яма Беккари) западнее с. Соловцово, юго-восточнее с. Дмитриевка. Скотомогильник, расположенный юго-восточнее с. Дмитриевка

оказывает негативное влияние на жилой сектор (рис.19).

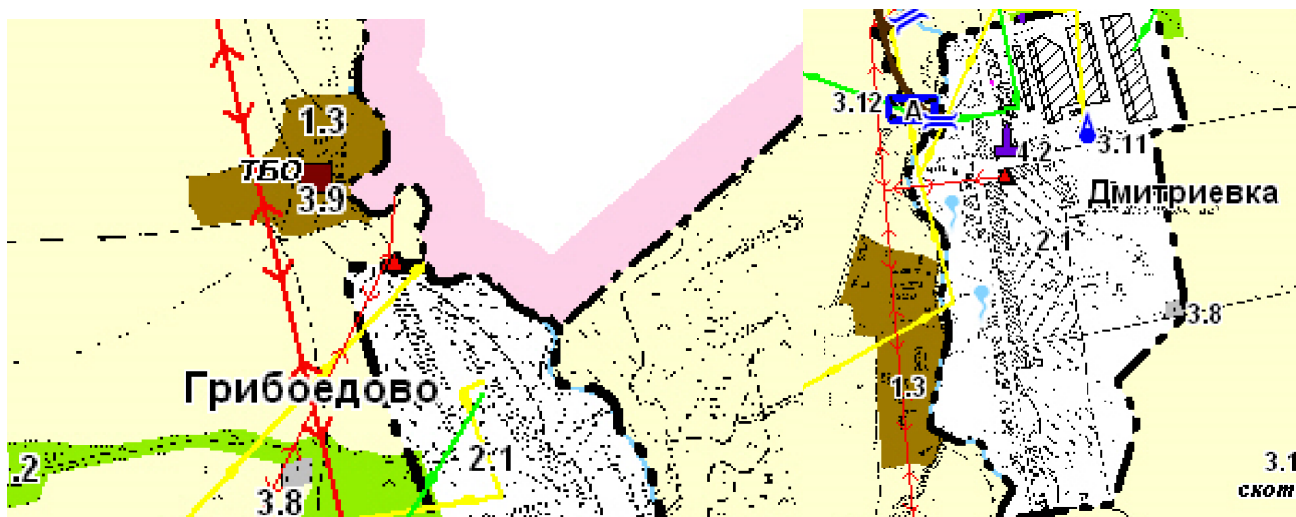


Рисунок 18 – Размещение ТБО на территории Соловцовского сельсовета

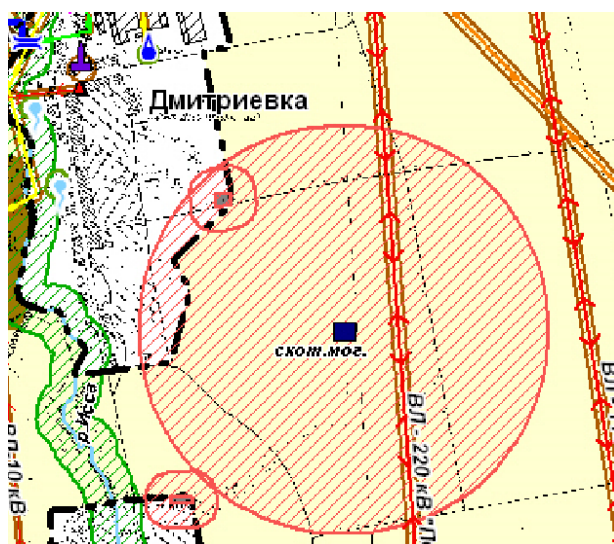


Рисунок 19 – Скотомогильник около с. Дмитриевка

Воздействия транспортного комплекса на воздушный бассейн

В Соловцовском сельсовете транспортная отрасль представлена железнодорожным, автомобильным и трубопроводным транспортом.

Функционирование всех видов транспорта вызывает повышенное техногенное воздействие на окружающую среду, а при наступлении ЧС представляет собой серьёзную угрозу природной среде и здоровью населения. В связи с этим, одной из важнейших проблем функционирования существующих и создания новых транспортных коридоров является проблема обеспечения их экологической безопасности.

Приоритетными загрязнителями атмосферного воздуха являются

железнодорожный, автомобильный транспорт и трубопроводный транспорт

Железнодорожный транспорт

Охранная зона установлена для железной дороги шириной 100 м от оси крайнего железнодорожного пути по обе стороны. Загрязнение вдоль железнодорожного полотна прослеживается на расстоянии 200-300 м по обе стороны. В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, склады. Не менее 50% площади охранной зоны должно быть озеленено. Запрещается производить строительные, монтажные и горные работы без письменного согласия предприятий железной дороги, вести рубку леса, нарушать растительный покров и размещать жилую застройку. Недопустимо в этих зонах использование земель ни для каких сельскохозяйственных целей.

Автомобильный транспорт

Рост числа транспортных средств, приводит к увеличению неблагоприятного влияния выбросов на качество атмосферного воздуха селитебных территорий, условия жизни и здоровья населения. Наиболее вредное воздействие токсичных веществ испытывает население, проживающее вблизи автомагистралей. Кроме того, автотранспорт является основным источником шума и способствует тепловому загрязнению среды.

Почва придорожных зон крупных автомагистралей в зависимости от интенсивности движения загрязнена соединениями свинца, цинка, кадмия в концентрациях, в десятки раз превышающих фоновые значения или соответствующие ПДК.

Автомобильный транспорт с точки зрения наносимого экологического ущерба лидирует во всех видах негативных воздействий: загрязнение атмосферного воздуха - 85%, шум - 49,5%.

За последние 5 лет выбросы от автотранспорта ежегодно увеличивались на 2-3 %. Загрязняющие вещества от выбросов автотранспорта распространяются от автомобильных дорог на расстояние до 300-500 м.

Основной причиной высокого загрязнения воздушного бассейна выбросами

автотранспорта является увеличение количества автотранспорта, его изношенность и некачественное топливо.

Одним из направлений в работе по снижению негативного влияния автотранспорта на загрязнение окружающей среды является дальнейшее расширение использования альтернативных видов топлива – сжатого и сжиженного газа, благоустройство дорог, контроль за исправной работой двигателей внутреннего сгорания.

Установлены придорожные полосы автомобильных дорог в зависимости от категории дорог и с учетом перспективы ее развития. Ширина для автомобильных дорог I-II категории – 75 м, III-IV категории – 50 м, V-VI категории – 25 м.

В придорожных полосах запрещается производить строительные, монтажные работы без письменного согласия предприятий транспорта, вести рубки леса и нарушать растительный покров.

Трубопроводный транспорт

По территории Соловцовского сельсовета с севера на юго-восток проходит магистральный газопровод «Исса-Никольск» протяженностью 15,3 км. С юга на север проходит нефтепровод «Пенза-Саранск», протяженностью около 7,4 км.

Основной причиной аварийных ситуаций на нефте-, газо- и продуктопроводах является прорыв трубопроводов из-за коррозии (90,5%), но возможны также наезды транспорта и техники. Поэтому неблагоприятными по вероятности возникновения аварийных ситуаций являются места пересечения трубопроводов различного назначения с крупными водотоками, автомобильными дорогами, участками прохождения подземных коммуникаций

Прохождение газо- и нефтепроводов сопровождается загрязнением территории в результате утечки газа и нефти через негерметичные соединения трубопроводов, при выполнении сливно-наливных операций или развитии аварийных ситуаций. При строительстве и эксплуатации подводных трубопроводов, устройстве береговых и подводных траншей имеет место механическое разрушение берегов и русел в месте прохождения трубопровода, а при аварийных ситуациях – загрязнение нефтью и нефтепродуктами воды и

прибрежных территорий.

Согласно правилам охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992г. №9, для исключения возможности повреждения трубопроводов устанавливаются охранные зоны вдоль трасс трубопроводов по 25метров от оси трубопровода с каждой стороны.

Охрана атмосферного воздуха от загрязнения.

Для улучшения экологического состояния атмосферного воздуха предусматривается:

- проведение полной инвентаризации стационарных и передвижных источников загрязнения воздушного бассейна, создание единого информационного банка данных источников;
- внедрение новых (более совершенных и безопасных) технологических процессов, исключающих выделение в атмосферу вредных веществ;
- организация системы контроля над выбросами автотранспорта;
- отвод основных транспортных потоков от мест массовой жилой застройки за счет модернизации и реконструкции транспортной сети населенных пунктов;
- создание зеленых защитных полос вдоль автомобильных дорог и озеленение улиц и санитарно защитных зон;
- совершенствование и развитие сетей автомобильных дорог (приведение технического состояния существующих дорог в соответствие с интенсивностью движения, реконструкция наиболее загруженных участков дорог на подходах к населенным пунктам);
- комплексное нормирование вредных выбросов в атмосферу и достижение установленных нормативов ПДВ (ВСВ);
- разработка проектов установления санитарно защитных зон для источников загрязнения атмосферного воздуха.

Размер санитарно-защитных зон инженерных коммуникаций определяется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и

санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в новой редакции от 10 апреля 2008г. согласно постановлению Главного государственного санитарного врача от 25 сентября 2007г. №74, СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы, СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы».

Охранная зона магистрального газопровода «Исса-Никольск», нефтепровода «Пенза-Саранск» составляет 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

В целях охраны окружающей среды, улучшения экологического состояния территории сельсовета устанавливаются водоохранные зоны, санитарно – защитные зоны, охранные зоны вокруг объектов, требующих особого внимания, зоны санитарной охраны.

Согласно Водному Кодексу Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74 – ФЗ, установлены водоохранные зоны для рек или ручьев протяженностью:

до 10 км – в размере - 50,0 м;

от 10 км до 50 км в размере – 100 м;

от 50 км и более в размере – 200 м.

Соответственно, в Соловцовском сельсовете установлены водоохранные зоны рек Исса – 200 м, рек Пелетьма, Маровка – 100 м, прибрежные защитные полосы – 50 м, 30 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Согласно Водному Кодексу Российской Федерации от 03.06.2006г. №74 – ФЗ водоохранная зона водохранилища с акваторией менее 0.5 км² устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

В водоохранной зоне рек запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам, имеющих твердое покрытие;

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательство в области охраны окружающей среды.

Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в редакции от 10 апреля 2008 г. согласно постановлению Главного государственного санитарного врача от 25 сентября 2007г. №74 (Регистрационный номер №10995) установлены:

- санитарно – защитная зона –50 м для закрытых кладбищ;
- санитарно-защитная зона -100 м для кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га;
- санитарно – защитная зона – 100 м для складов открытых мест

разгрузки зерна;

- санитарно – защитная зона – 50 м для хранилищ фруктов, овощей, картофеля, зерна;

- санитарно - защитная зона – 300 м для гаражей и парков по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;

- санитарно – защитная зона – 100 м для складов горюче – смазочных материалов и сельскохозяйственной техники;

- санитарно – защитная зона – 500 м для карьеров;

- санитарно – защитная зона – 1000 м для скотомогильников с захоронением в ямах;

- санитарно – защитная зона – 500 м для размещения твердых бытовых отходов;

- санитарно-защитная зона- 150 м для АГРС;

- санитарно-защитная зона - 300 м для фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций).

Согласно правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578, охранная зона вдоль трассы кабеля связи устанавливается по 2 метра с каждой стороны.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 года № 878, установлены охранные зоны вдоль газораспределительных сетей по 2 м от оси газопровода с каждой стороны.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных работ с обязательным соблюдением вышеуказанных Правил.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, ломать опознавательные знаки, контрольно-

измерительные пункты;

- открывать люки, калитки, двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, станции катодной защиты, открывать и закрывать краны и задвижки; устраивать всякого рода свалки, разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электрического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160, охрannая зона с учетом усредненных расстояний между крайними проводами равна:

- 220кВ – 25 м;
- 110кВ – 20 м;
- 35кВ – 15 м;
- 10кВ – 10 м;

Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно - питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02» (регистрационный номер № 3399) зона санитарной охраны подземных водозаборов – 30 метров.

В зоне санитарной охраны подземных водозаборов запрещается:

- применение удобрений и ядохимикатов;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих траншей и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Зоны санитарной охраны (далее - ЗСО) – территории, прилегающие к водопроводам хозяйственно питьевого назначения, включая источник водоснабжения, водозаборные, водопроводные сооружения и водоводы в целях их санитарно эпидемиологической надежности.

ЗСО организуются в составе трех поясов. Назначение первого пояса – защита места водозабора от загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарной защитной полосой в каждом из трех поясов, а также в пределах санитарной полосы, соответственно их назначению. На всех проектируемых и реконструируемых водопроводных системах хозяйственно питьевого назначения предусматриваются зоны санитарной охраны в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

Первый пояс охранной зоны водозаборных скважин устанавливается в размере от 30 до 50 метров, в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора, является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору.

Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химического загрязнения, также определяется гидродинамическими расчетами.

Для установления границ второго и третьего пояса ЗСО необходима разработка проекта, определяющего границы поясов на местности, а так же проведение мероприятий, предусмотренных СанПиН 2.1.4.1110 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Для обеспечения устойчивого и безопасного градостроительного развития необходимо решение целого ряда проблем в сфере экологии:

- в целях практической реализации перехода к устойчивому развитию требуется проведение крупномасштабного экологического обследования территории с целью определения параметров хозяйственной емкости экосистем;
- следует отдать приоритет развитию и ужесточению экологического контроля над деятельностью производства с целью недопущения дальнейшего роста техногенных нагрузок на окружающую среду;
- необходимо совершенствование нормативно-правовой базы рационального использования природных ресурсов и охраны природы;
- требуется реализация мероприятий по устранению ущерба, нанесенного окружающей природной среде в результате допущенных ранее ошибок при размещении, строительстве и эксплуатации промышленных предприятий и объектов, а также снижение техногенных нагрузок на окружающую природную среду до уровней соответствующих хозяйственной емкости региональных экосистем;

Одним из самых эффективных средств оптимизации природопользования являются штрафы. Размеры штрафов должны быть такими, чтобы они сделали невыгодным нарушение норм природопользования. Выплата штрафов не должна освобождать виновных от обязанностей по ликвидации последствий допущенных ими нарушений. Помимо штрафных санкций за сверхнормативное загрязнение почвы, воды и атмосферного воздуха необходимо внедрить повышенную плату и штрафы за все виды ущерба: затопление и подтопление территорий, прилегающих к дорогам и другим водоподпорным сооружениям, механическое разрушение растительности и почв, лесные пожары, браконьерство.

Охрана и рациональное использование водных ресурсов

В целях охраны и рационального использования водных ресурсов генпланом предусматривается:

- установление размеров водоохраных зон и прибрежных защитных полос поверхностных водных объектов, благоустройство водоохраных зон водных объектов, обеспечение соблюдения требований режима их использования, установка водоохраных знаков расчистка прибрежных территорий;

- прекращения сброса неочищенных сточных вод на рельеф и в водные объекты;

- организация регулярного гидромониторинга поверхностных водных объектов;

Мероприятия по защите подземных вод от загрязнения:

- устройство зон санитарной охраны источников водоснабжения, а также контроль за соблюдением установленного режима использования указанных зон;

- предотвращение загрязнения, засорения подземных водных объектов и истощения вод, а также контроль над соблюдением нормативов допустимого воздействия на подземные водные объекты;

- обязательную герметизацию оголовка всех эксплуатируемых и резервных скважин;

- выявление скважин, не пригодных к эксплуатации или использование которых прекращено, оборудование их регулируемыми устройствами, консервация или ликвидация;

- предотвращение негативного воздействия водозаборных сооружений, связанных с использованием подземных водных объектов, на поверхностные водные объекты и другие объекты окружающей среды;

- предупреждение фильтрации загрязненных вод с поверхности почвы, а также при бурении скважин различного назначения в водоносные горизонты;

- использование водонепроницаемых емкостей для хранения сырья, продуктов производства, химических реагентов, отходов промышленных и сельскохозяйственных производств, твердых и жидких бытовых отходов;

Охрана и рациональное использование почв

Все почвы, используемые в сельском хозяйстве, на территории нуждаются во внесении органических и минеральных удобрений, известковании, посеве бобовых многолетних трав.

Действенным способом борьбы с водной эрозией и образованием оврагов является строительство водохранилищ на балках и в устьях оврагов. Для борьбы

со смывом почв используются валы ограждения, щелевание, кротование. Смытые и намытые почвы склонов и днищ оврагов, балок нуждаются в сохранении естественного растительного покрова из за повышенной эрозионной опасности. Поэтому их целесообразнее использовать под сенокосы и пастбища с посевом многолетних трав.

Необходим комплекс мероприятий по оздоровлению почв. Основными профилактическими мероприятиями на почвах, загрязненными тяжелыми металлами:

- улучшение агрофизических свойств почв повышением доз органических и фосфорных удобрений;

- возделывание культур, отличающихся пониженным накоплением тяжелых металлов (бахчевые, картофель, томаты и др.); возделывание технических культур;

- замена почвенного слоя в особенно загрязненных участках населенных пунктов, обработка почв гуматами (производные разложения органических веществ почвы) связывающих тяжелые металлы и переводящие их в соединения недоступные для растений, стимуляцию почвообразовательных процессов с помощью специальных комплексов микроорганизмов – гумусообразователей и пр.

- для сокращения содержания пыли необходимо увеличение количества и плотности зеленых насаждений.

Кроме этого, необходима разъяснительная (просветительская) работа среди населения. Используя средства массовой информации, следует рассказать жителям о необходимости обработки почв, загрязненных тяжелыми металлами, для предотвращения концентрации этих токсикантов в зелени, овощах и фруктах, выращенных на загрязненных участках. Для детоксикации почвы дачных и садовых участков можно использовать любые методы, способствующие увеличению гумусового слоя (внесение органических удобрений, применение эффективных микроорганизмов, биогумуса и др.).

Для обеспечения охраны и рационального использования, почвы

необходимо предусмотреть комплекс мероприятий по ее рекультивации. Рекультивации подлежат земли, нарушенные и (или) загрязненные при:

- разработке месторождений полезных ископаемых;
- прокладке трубопроводов различного назначения;
- складировании и захоронении промышленных, бытовых биологических и пр. отходов, ядохимикатов;
- ликвидации последствий загрязнения земель.

Порядок выдачи разрешений на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также приемку и передачу рекультивированных земель, необходимо осуществлять в соответствии с требованиями приказа Минприроды РФ и Роскомзема от 22 декабря 1995 года № 525/67 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы».

Отходы производства и потребления. Санитарная очистка территории.

С каждым годом происходит увеличение количества отходов, а это приводит к увеличению размеров занимаемой ими территории, росту числа несанкционированных свалок, интенсивному загрязнению почв, поверхностных водоемов и подземных вод, атмосферного воздуха. Также не полностью решена проблема хранения и утилизации пришедших в негодность и запрещенных к применению пестицидов и ядохимикатов, и др.

Свалки по захоронению твердых отходов оказывают локальное воздействие на окружающую среду. Это может привести к загрязнению не только почв, но и почвообразующих пород, поверхностных и подземных вод.

Вопросы переработки и захоронения токсичных промышленных отходов стоят особо остро, так как в Иссинском районе отсутствует специализированный полигон по их утилизации.

Организация санитарной очистки населенных пунктов от ТБО, применяемые технические средства и формы обслуживания во многом определяются конкретными условиями, из которых основными являются:

- численность и плотность населения;

- уровень благоустройства жилищного фонда;
- состояние и перспектива развития жилой застройки;
- экономические возможности.

Проблема полного уничтожения или частичной утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) – бытового мусора – актуальна, прежде всего, с точки зрения отрицательного воздействия на окружающую среду.

Основными направлениями в решении проблем управления отходами являются:

- внедрение комплексной механизации санитарной очистки населенных пунктов; повышение технического уровня, надежности, снижение металлоемкости по всем группам машин и оборудования;
- двухэтапная система транспортировки отходов;
- максимальное использование селективного сбора ТБО с целью получения вторичных ресурсов и сокращения объема обезвреживаемых отходов;
- проведение рекультивации существующих мест, складирования и утилизации твердых бытовых и биологических отходов;
- строительство полигона ТБО в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами и требованиями;
- оптимальная эксплуатация полигона ТБО с учетом последующей рекультивации территории.

Таким образом, политика в сфере управления отходами главным образом ориентируется на снижение количества образующихся отходов и на их максимальное использование, а также на модернизацию системы захоронения и утилизации отходов.

В настоящее время существует ряд способов хранения и переработки твердых бытовых отходов, а именно: предварительная сортировка, сжигание, биотермическое компостирование и др.

Важнейшей задачей является селективный сбор и сортировка отходов перед их удалением с целью извлечения полезных и возможных к повторному использованию компонентов.

По оценкам экспертов, более 60 % бытовых отходов – это потенциальное вторичное сырье, которое можно переработать и с выгодой реализовать. Еще около 30% это органические отходы, которые можно превратить в компост.

Развитие системы селективного сбора ТБО может дать не только прибыль от реализации вторсырья, но и уменьшить территории, занимаемые под свалки и полигоны.

Можно констатировать, что главным направлением в сокращении выделения вредных веществ в окружающую среду является сортировка или раздельный сбор бытовых отходов. Предварительная сортировка предусматривает разделение твердых бытовых отходов на фракции вручную или с помощью автоматизированных конвейеров. Отбор наиболее ценного вторичного сырья, предшествует дальнейшей утилизации ТБО.

Мероприятия по санитарной очистке должны обеспечивать организацию рациональной системы сбора, хранения, регулярного вывоза отходов и уборки территорий населенных мест.

После сортировки полезные и возможные к повторному использованию компоненты отправляются на пункты переработки, а остальная масса отходов подлежит утилизации на полигонах ТБО.

В целом экологическое состояние территории сельсовета оценивается как относительно благополучное. Радиационный фон близок к уровню естественного гамма - фона.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Развитие сельских территорий в последние годы становится все более актуальным направлением государственной политики.

В условиях преобразования российской экономики возрастает актуальность проблем, относящихся к сфере организации взаимодействия государственных, муниципальных органов и бизнеса в управлении развитием муниципальных образований. В настоящее время вопросы местного значения не могут быть решены только за счет использования классических методов и технологий государственного и муниципального управления. В связи с появлением новых приоритетов и задач социально-экономического развития территорий требуется дополнить действующую управленческую практику опытом корпораций и бизнес-партнерств.

Муниципальное образование формируется под воздействием разных социально-экономических, политических и культурных факторов, занимает разные по географическому положению и размерам территории, а также обладает изначально различными количественно-качественными характеристиками ресурсного потенциала. При этом, как правило, в стратегических планах социально-экономического развития большинства муниципальных образований заложены две главные взаимодополняющие друг друга траектории развития: улучшение качества жизнедеятельности местного сообщества (население, бизнес) и повышение конкурентоспособности территории за счет местных производств и достопримечательностей путем создания положительного имиджа и «раскрутки» брендов.

К основным элементам системы управления социально-экономическим развитием муниципального образования следует отнести: население; частный бизнес; органы местного самоуправления; органы государственной власти (федеральные и региональные); взаимодействие органов местного самоуправления с населением; взаимодействие органов местного самоуправления с частным бизнесом; взаимодействие органов местного самоуправления с органами государственной власти; информационное обеспечение процесса управления.

Обзор механизмов реализации политики развития сельских территорий в

развитых странах позволил выявить следующие подходы управления:

- межведомственный подход к решению многогранных проблем сельских территорий. Важными условиями при разработке и реализации программ развития сельской местности выступают интеграция и четкая координация межведомственных программ и целей, все больше внимания уделяется стиранию границ между различными ведомствами на всех уровнях управления;

- комплексный (интегрированный) территориальный подход, основанный на тесной кооперации различных уровней управления, представителей различных сфер экономики и сельского населения;

- субсидиарный и партиципативный принцип. Разработка и реализация программ развития сельских территорий в основном происходит на муниципальном уровне при активном участии сельского населения, с учетом направлений развития, предусмотренных на национальном и областном уровнях.

Объектом территориального управления выступает весь народно-хозяйственный комплекс муниципального образования, который делится на две сферы: производственное хозяйство и социальное хозяйство. Экономическую основу муниципального образования составляют доходы от деятельности предприятий, муниципальная собственность, сборы и налоги. Здесь можно отметить природные ресурсы, основные фонды, инфраструктуру, капитал, оборудование, технологии, трудовые ресурсы. Социальная сфера включает условия труда и отдыха людей, быт и досуг, уровень материального благосостояния населения, образование, здравоохранение и т.д. Эти сферы носят тесное взаимодействие: эффективная экономика создает более благоприятные условия жизнедеятельности, а высокая социальная обеспеченность — значительные темпы работоспособности населения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.05.2016).
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 11.02.2016).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013); (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.12.2013); (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 28.12.2013). [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 07.05.2016).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014). [Электронный ресурс]. - URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 10.05.2016).
5. Налоговый кодекс РФ (часть II) от 05.08.2000 №117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000 ред. от 04.12.2007, с изм. и доп. вступившими в силу с 05.01.2008). [Электронный ресурс]. - URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 10.12.2015).
6. Об утверждении Методики расчета показателей и применения критериев эффективности инвестиционных проектов, претендующих на получение государственной поддержки за счет средств Инвестиционного фонда РФ: Приказ Минэкономразвития РФ и Минфина РФ от 23 мая 2006 г. N 139/82н. [Электронный ресурс]. URL: <http://tpprf.ru/common/upload> (дата обращения: 15.05.2016).
7. Федеральный закон от 21 июля 2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 15.02.2016).
8. Федеральный закон от 30 декабря 1995 г. № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции» с последними изменениями от 19.07.2011 N 248-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 25.05.2016).
9. Федеральный закон от 21 июля 2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и

муниципальных нужд». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

10. Федеральный закон от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обороны страны и безопасности государства». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 11.05.2016).

11. Федеральный закон от 22.07.2005г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 01.03.2016).

12. Федеральный закон от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и другие федеральные законы, затрагивающие вопросы государственно-частного партнерства. [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

13. Федеральный закон от 28 сентября 2010г. № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 21.05.2016).

14. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 317-ФЗ «О Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 22.05.2016).

15. Федеральный закон от 23 ноября 2007 г. N 270-ФЗ «О Государственной корпорации «Ростехнологии». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

16. Федеральный закон от 30 октября 2007 г. N 238-ФЗ «О Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 25.12.2015).

17. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 20.12.2015).

18. Федеральный закон от 19 июля 2007 г. N 139-ФЗ «О Российской корпорации нанотехнологий». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru>

(дата обращения: 22.12.2015).

19. Федеральный закон от 17 мая 2007 г. N 82-ФЗ «О банке развития». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

20. Федеральный закон от 17 июля 2009 г. N 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

21. Федеральный закон от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 02.12.2015).

22. Федеральный закон от 30 марта 1999г №52-ФЗ « О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.12.2015).

23. Распоряжение Правительства Российской Федерации "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Охрана окружающей среды" на 2012-2020 годы"[Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.04.2016).

24. Закон Пензенской области от 30 июня 2009 г. N 1755-ЗПО «Об инвестициях и государственно-частном партнерстве в Пензенской области» (с изменениями от 15 апреля, 23 ноября 2010 г., 30 июня 2011 г.) Принят Законодательным Собранием Пензенской области 26 июня 2009 года. [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.04.2016).

25. Закон Пензенской области от 07.04.2003 № 461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (с последующими изменениями), (текст документа опубликован в «Пензенские губернские ведомости», 24.04.2003, № 5). [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.04.2016).

26. Закон Пензенской области от 08.07.2002 № 375-ЗПО «Об управлении собственностью Пензенской области» (с последующими изменениями), (текст документа опубликован в «Пензенские губернские ведомости», 15.07.2002, № 9). [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 05.03.2016).

27. Распоряжение Правительства Пензенской области от 06.10.2011 г. № 612-рП «О состоянии дел в сфере управления земельными ресурсами и использовании земель Пензенской области». [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru> (дата обращения: 25.05.2016).

28. Аблязов, Т.Х. Анализ сущности термина ГЧП / Т.Х. Аблязов // [Текст] – Экономика и предпринимательство – 2013. – № 11. – стр. 852-855.

29. Аблязов, Т.Х. Государственно-частное партнерство как форма улучшения инвестиционного климата в России / Т.Х. Аблязов // [Текст] – Экономика и предпринимательство – 2013. – № 11 – стр. 951-954.

30. Варнавский В.Г., Государственно-частное партнерство в России: проблемы становления // [Текст] – «Отечественные записки», №6, 2004.

31. Воротников, А.М., Королев В.А., О развитии государственно-частного партнерства в российских регионах // [Текст] – Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование, №2 (43), июль 2010.

32. Вострецова, Т.В. Планирование развития сельских территорий // [Текст] – Устойчивое развитие сельских территорий в Республике Башкортостан: проблемы и пути их решения : коллективная монография / под ред. д-ра экон. наук, проф. Л.М. Кликич. – Уфа: Башкирский ГАУ, 2008.

33. Дынин Е.А., Риски бизнеса в частно-государственном партнерстве // [Текст] – Общество и экономика, №5-6, 2007.

34. Карловская, Е.А., Карловская А.А. Роль организаций гражданского общества в реформировании системы государственных // [Текст] – Вестник Тихоокеанского государственного университета. – Хабаровск, 2010. - №1.

35. Леонова, Н.В., Чайка В.П. Возникновение парадигмы устойчивого развития: теоретические аспекты // [Текст] – Экономика и финансы. - №10. – 2007.

36. Леонова, Н.В. Новые направления развития сельских территорий в Евросоюзе // [Текст] – Никоновские чтения: Многофункциональность сельского хозяйства и устойчивое развитие сельских территорий, 2007.

37. Малаева, А.А. Принципы общественно-государственного партнерства при разработке и реализации региональной социально-экономической политики

[Электронный ресурс] // Современные проблемы науки и образования. - 2013. - №5. - Режим доступа: <http://www.scienceeducation.ru/111-10330> (15.10.2015).

38. Марков, М.А., Краткий анализ моделей реализации ГЧП в РФ // [Текст] – ЭТАП, №4, Москва, 2010.

39. Михеев, О.Л., Финансовые и правовые проблемы частно-государственного партнерства // [Текст] – Анкил, Москва, 2009.

40. Панкратов, А.А., Государственно-частное партнерство в современной практике: основные теоретические и практические проблемы // [Текст] – Москва, Анкил, 2010.

41. Пехов, Б.М. Модель взаимодействия предпринимательских и государственных структур в процессе земельных отношений // [Текст] - Вестник Челябинского государственного университета. Серия «Экономика». – 2010. – №28 (207). – С. 65 – 69.

42. Полиди, А.А., Мкртычан З.В. Место и роль инструментов государственно-частного партнерства в промышленной политике региона // [Текст] – Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2013. № 65.

43. Чегринцева Н.С. Государственно-частное партнерство как объект корпоративного управления // Управление экономическими системами: электронный научный журнал, 2011. – 8 (32) № гос.рег.статьи: 042110034. Режим доступа: <http://www.uecs.ru/>

44. Официальный сайт Росстата [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 15.05.2016).

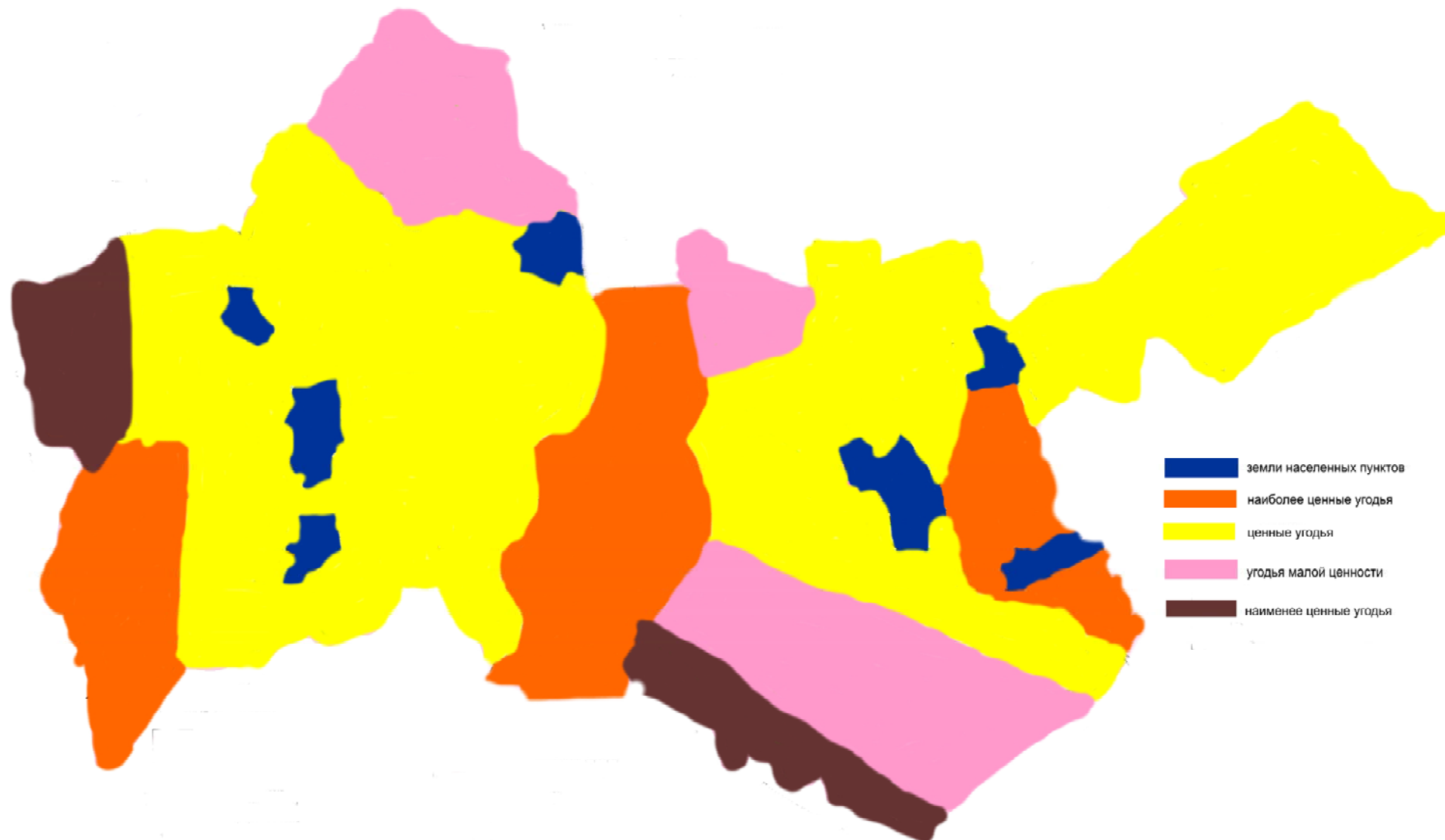
45. Официальный сайт Министерства регионального развития www.minregion.ru (дата обращения 17.10.2015 г.).

46. Официальный сайт Правительства Пензенской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.penza.ru/> (дата обращения: 12.05.2016).

47. Официальный сайт Росреестра по Пензенской области. [Электронный ресурс]. URL: http://to58.rosreestr.ru/blanks/stat_info/ (дата обращения: 19.05.2016).

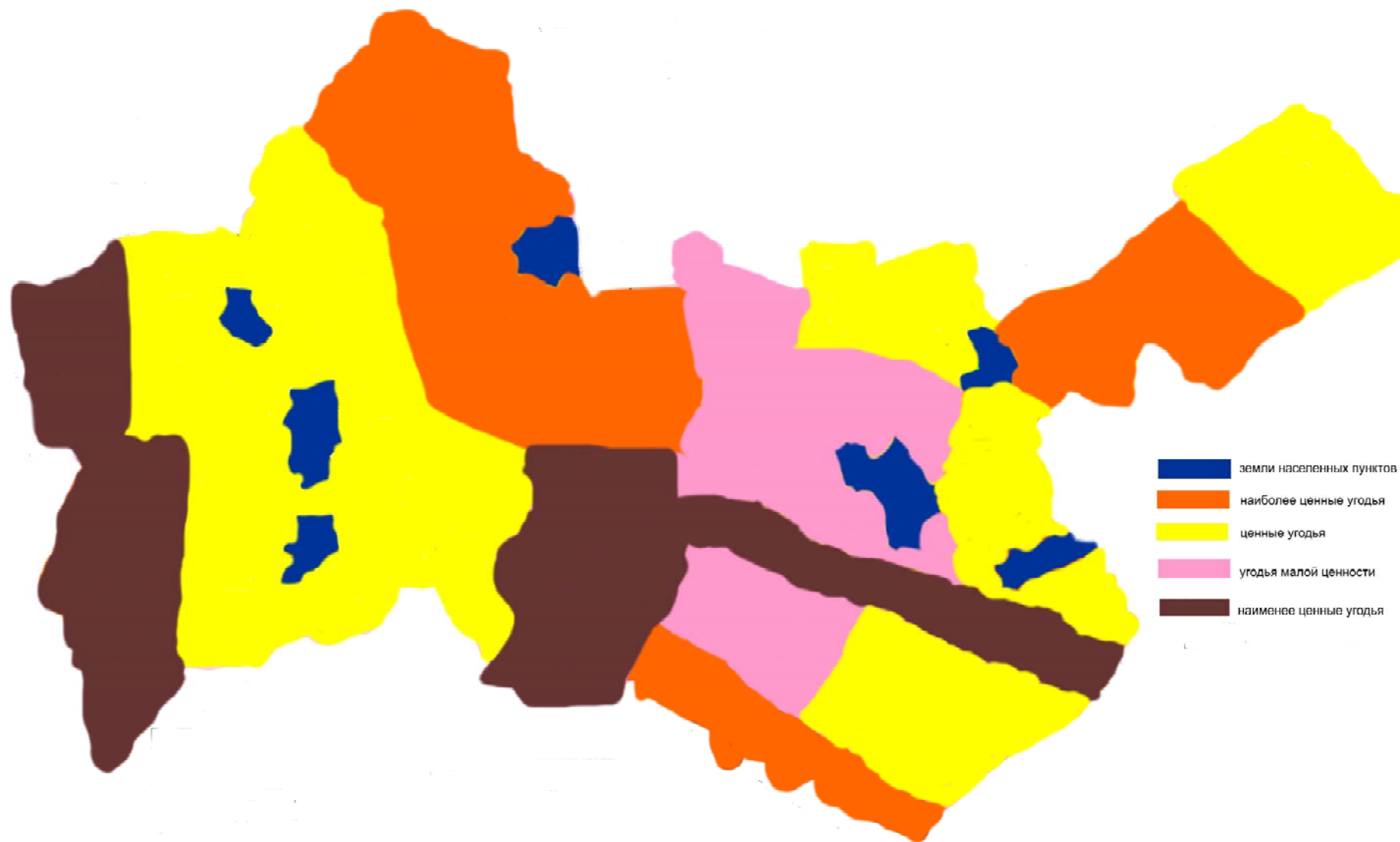
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Ценность сельскохозяйственных земель Соловцовского сельсовета Иссинского района



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Ценность земель для строительства Соловцовского сельсовета Иссинского района



ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Методы и действия реализации управленческих решений в области УЗР

Правовой метод

- законодательные акты
- нормативные документы

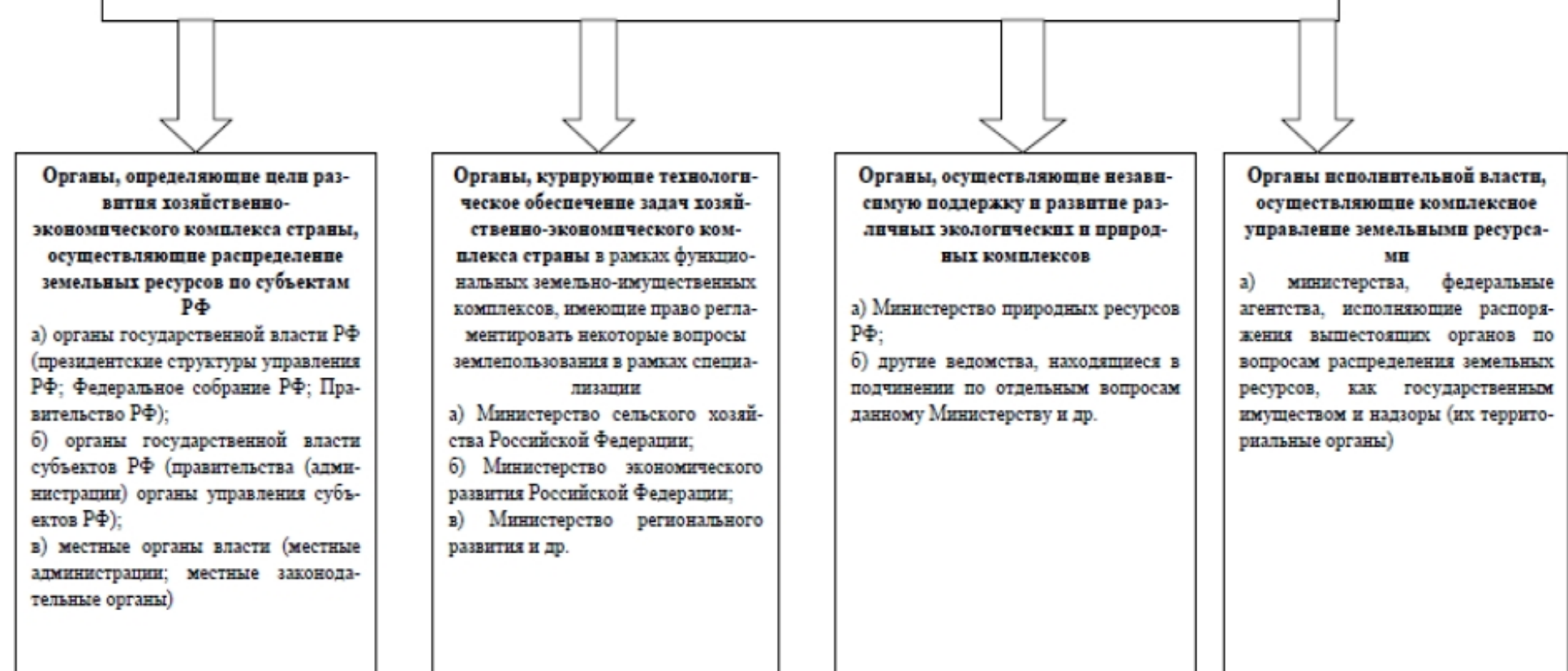
Административный (директивный) метод

- установление предельных размеров земельных участков;
- установление порядка регистрации прав на земельные участки;
- введение возможности принудительного изъятия (выкупа) участка;
- ограничение экологически опасных технологий;
- установление перечня нарушений, влекущих за собой разные формы ответственности и др.

Экономический

- установление размеров земельного и других видов налогов, нормативной цены земли;
- установление условий и порядка возмещения убытков в случае изъятия земли или ограничения прав;
- формирование уровня цен на землю, ведение контроля за соотношением спроса и предложения и формированием и др..

Органы управления земельными ресурсами



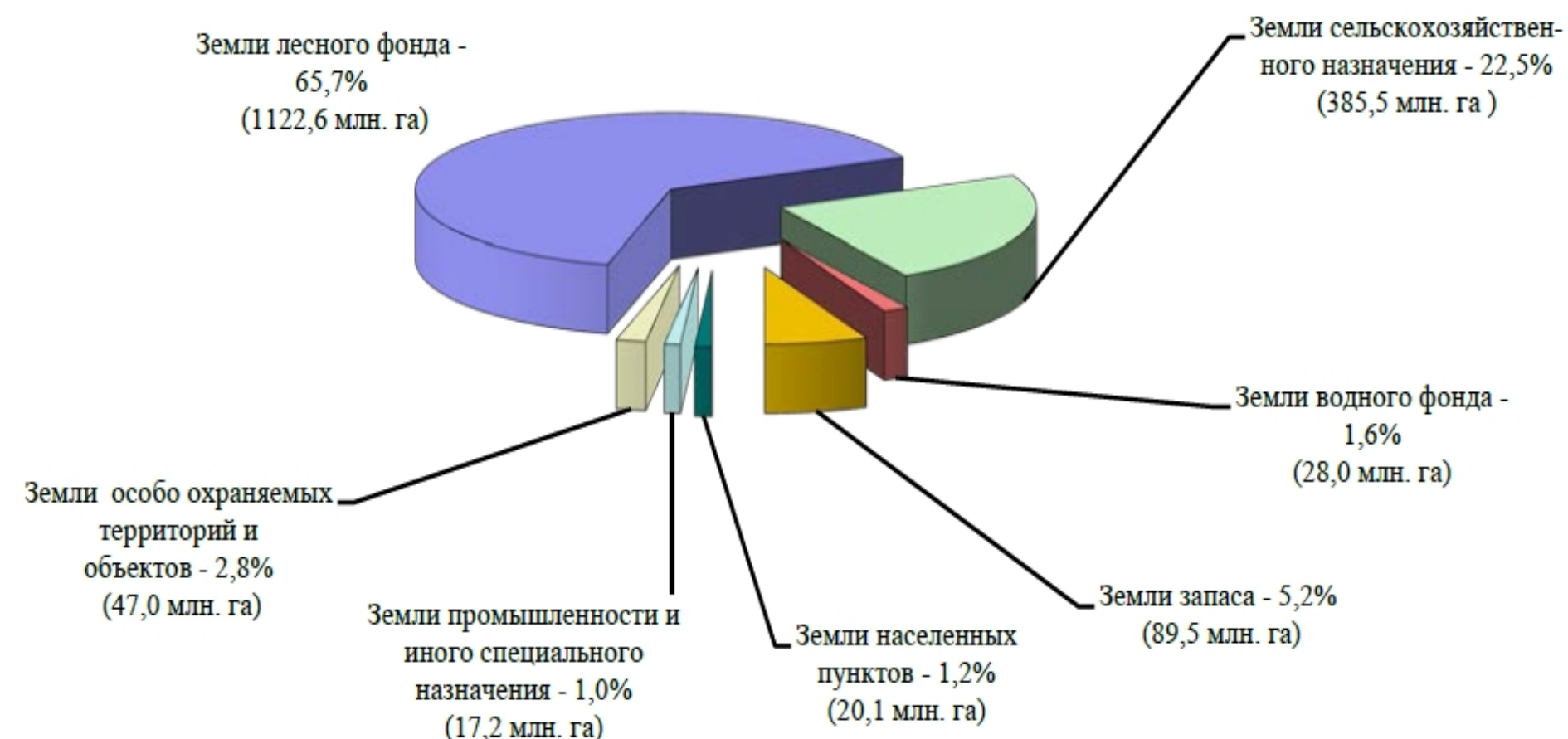
Функции управления земельными ресурсами

функции прямого управления

- ✓ *сбор и анализ данных об объекте и предмете управления:* изучение свойств земли (обследование, инвентаризация земель), ведение земельного кадастра (регистрация, учет, оценка) и мониторинга земель, создание и ведение земельно-информационных систем;
- ✓ *выработка управленческого решения:* зонирование территории, прогнозирование и проектирование использования земель;
- ✓ *реализация управленческого решения:* государственное перераспределение земель (изъятие, отвод), организация и финансирование мероприятий по изменению свойств земли, обустройству землепользования, регулирование рыночного оборота земель, экономическое стимулирование рационального землепользования;
- ✓ *контроль за функционированием созданного явления, процесса и его корректировка:* контроль за использованием земель и соблюдением земельного законодательства, разрешение земельных споров, связанных с реализацией управленческого решения и функционированием созданной системы организации использования земель.

функции опосредованного управления

- ✓ *изучение характера земельных отношений, состояния земельного законодательства и их мониторинг;*
- ✓ *разработка и принятие законодательных актов (законов, решений, постановлений) и нормативов использования земли;*
- ✓ *реализация мероприятий по изменению системы землепользования, предусмотренных в законодательных актах:* совершенствование землепользования и зонирования территории, нормирование использования земли, проведение государственного контроля за соблюдением земельного законодательства;
- ✓ *разрешение земельных споров, связанных с введением и функционированием земельного законодательства и нормативов использования земли.*



Зав. каф. Руководитель	Тарасов О.В. Акимов М.С.				
Право Экономика Экология	Акимов М.С. Акимов М.С. Акимов М.С.				
Нормоконтроль Студент	Белкова Е.А. Кутузова Н.С.				
ВКР-2069059-21.03.02-130475-2017					
ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ГКН					
Теоретические основы управления земельными ресурсами				Студия	Лист
Теоретические и методические основы управления земельными ресурсами				ВКР	1
ПГУАС Каф.КНП, гр. ЗИК-41				Листов	4

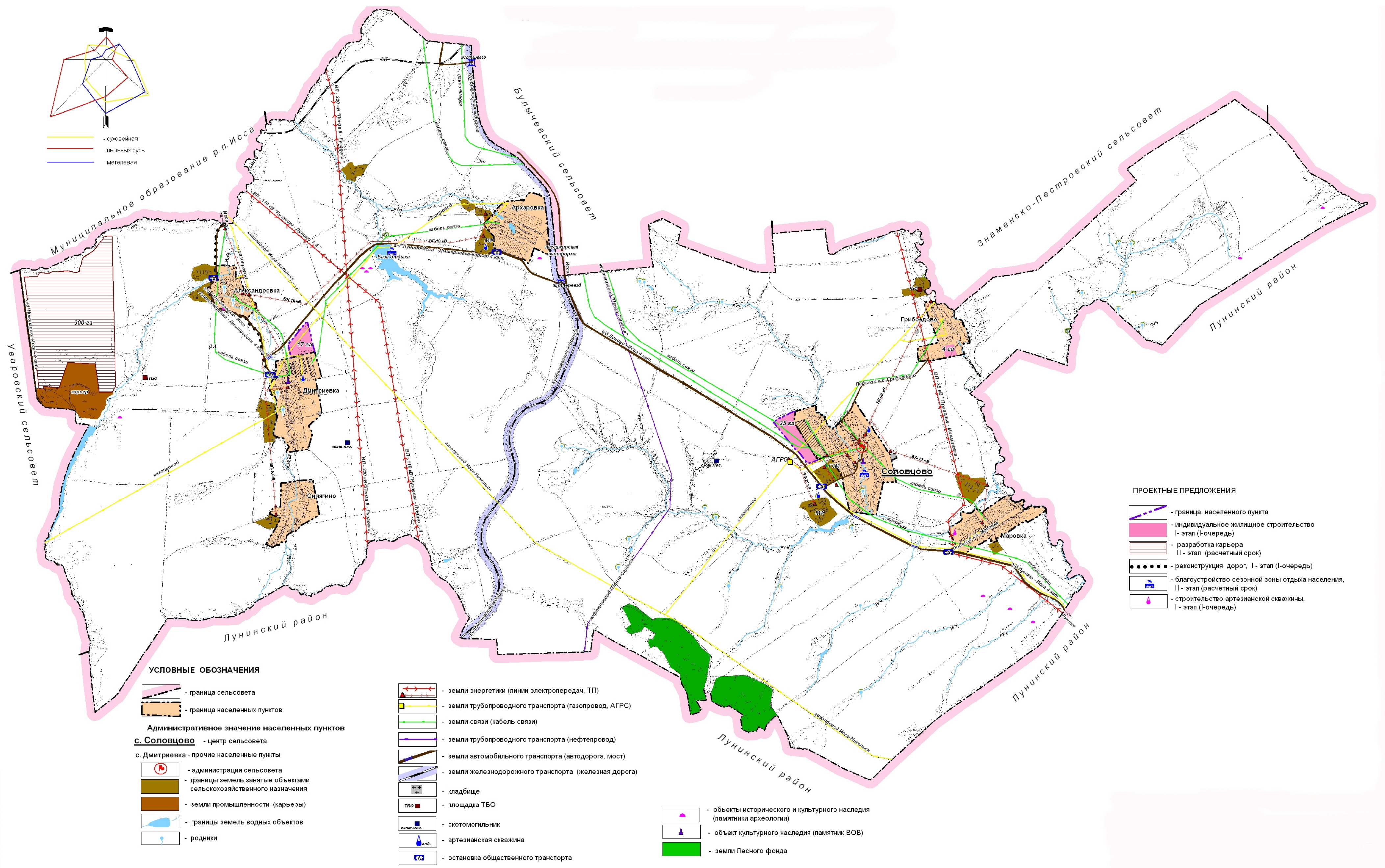
АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

Наличие и распределение земельного фонда Соловцовского сельсовета по категориям земель

Наименование показателей	Общая площадь земель	
	га	%
1. Земли сельскохозяйственного назначения	14112	92,4
2. Земли населенных пунктов	598	3,9
3. Земли промышленности, транспорта, энергетики	362	2,4
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-
5. Земли лесного фонда	203	1,3
6. Земли водного фонда	-	-
7. Земли запаса	-	-
Итого земель в границах сельсовета	15275	100

Производство основных видов сельскохозяйственной продукции в границах Соловцовского сельсовета Иссинского района

№ п.п	Наименование с/х продукции	Всего по с/админ. тн.	в том числе		урожайность	
			с/х пред	крест.хоз. п ЛПХ	с/хпред	крест.хоз. п ЛПХ
1	Зерно	20685	20685	-	15,4	-
2	Подсолнечник	527	527	-	9,6	-
3	Картофель	6120	-	6120,0	-	100
4	Овощи	320	-	320,0	-	88
5	Кормовые культуры	-	-	-	-	-
6	Мясо	11,3	11,3	-	-	-
7	Молоко	406,8	406,8	-	-	-



Обеспеченность жилой площадью населения Соловцовского сельсовета

Иссинского района

Наименование населенных пунктов	Индивидуальный жилой фонд всего		Средняя обеспеченность м ² /чел
	кол-во домов	тыс.м ² общей площади	
Всего	518	29523	28,0
с.Соловцово	182	13675	32,6
с.Маровка	87	3915	27,0
с.Грибоедово	22	990	35,4
с.Дмитриевка	114	6384	23,8
с.Александровка	24	912	33,8
с.Архаровка	87	3567	22,0
с.Сипягино	2	80	26,7

Сведения о наличии водозаборных сооружений (существующее положение) в границах Соловцовского сельсовета Иссинского района

№ п/п	Наименование населенного пункта	Эксплуатационный водозаборный горизонт	№ по паспорту	Кол-во скважин	Год бурения	Местоположение санитарно-техническое состояние скважины, наличие паспорта	Глубина скважин, м	Дебит м ³ /ч	Режим работы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	с.Соловцово	120	№1580 №782	2	1969 1974	ул.Центральная МФ	120 120	10,0 10,0	4ч. 4ч.
2	с.Дмитриевка	-	-	1	1970	с.Дмитриевка	150	1,4	2,5ч.
3	с.Архаровка	-	-	1	1974	с.Архаровка	120	1,2	2,5ч.

Прогнозная численность населения, чел.

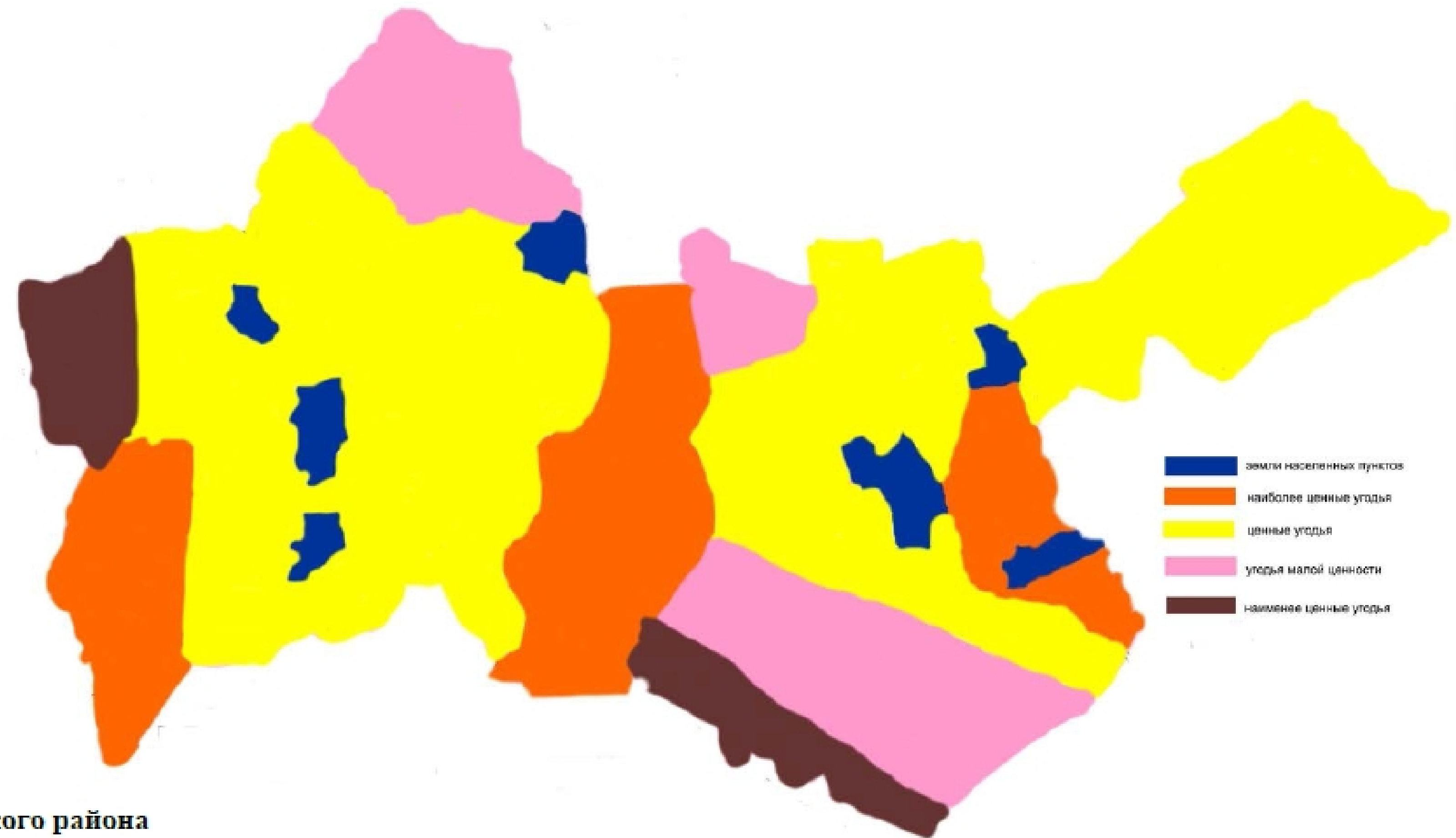
Наименование населенного пункта	Базовый период (2016 год)	Первая очередь (2021 год)	Расчетный срок (2027 год)
с. Соловцово	382	382	382
с. Маровка	115	115	115
с. Дмитриевка	274	274	274
с. Архаровка	147	124	124
с. Грибоедово	19	19	15
д. Александровка	20	21	16
с. Сипягино	1	1	0
Итого по поселению	958	936	926

Зав. каф. Руководитель	Тарасов О.В. Акимов М.С.	ВКР-2069059-21.03.02-130475-2017	ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ГКН	Стадия	Лист	Листов
Право Экономика	Акимов М.С. Акимов М.С.					
Экология	Акимов М.С.					
Нормоконтроль Студент	Белкова Е.А. Кузнецова Н.С.					
Управление земельными ресурсами Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области			ВКР	2	4	
Анализ использования земельных ресурсов Соловцовского сельсовета			ПГУАС Каф.КНИП, гр. 3иК-41			

Результаты оценки Соловцовского сельсовета для строительной отрасли

Разбивка на контуры	Шкала оценки				
	Особо ценные (от 8 до 10 баллов)	Ценные (5-7 баллов)	Менее ценные (2-4 балла)	Не ценные, но могут использоваться (1 балл)	Непригодные (0 баллов)
Жилищное строительство					
№ 1					0
№ 2	8			1	
№ 3		5			
№ 4				1	
№ 5					0
№ 6			4		
№ 7		6			
№ 8					0
№ 9					0
№ 10					0
№ 11					0
Промышленное строительство					
№ 1					0
№ 2				1	
№ 3			3		
№ 4		5			
№ 5				1	
№ 6					0
№ 7	9				
№ 8	8				
№ 9					0
№ 10					0
№ 11					0

Ценность сельскохозяйственных земель Соловцовского сельсовета Иссинского района



Ценность земель для строительства Соловцовского сельсовета Иссинского района

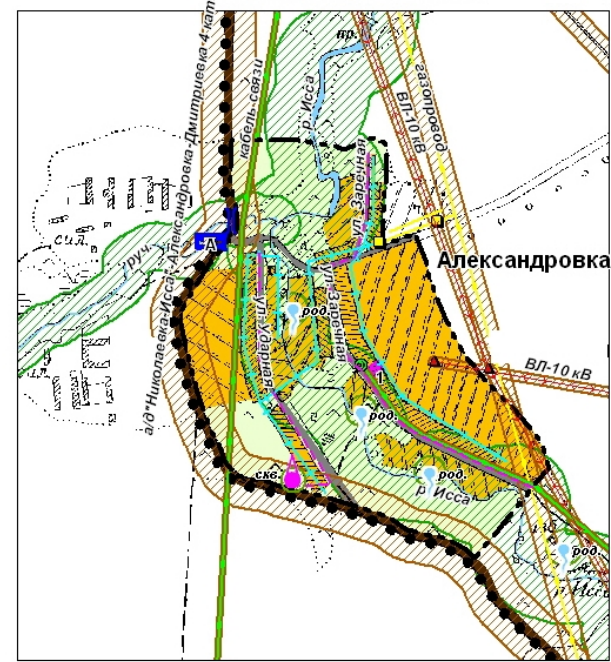


Результаты оценки Соловцовского сельсовета (сельскохозяйственные земли) для целевой аудиторией: сельскохозяйственные производители

Разбивка на контуры	Шкала оценки				
	Особо ценные (от 8 до 10 баллов)	Ценные (5-7 баллов)	Менее ценные (2-4 балла)	Не ценные, но могут использоваться (1 балл)	Непригодные (0 баллов)
1	2	3	4	5	6
Растениеводство					
№ 1				1	
№ 2			3		
№ 3		5			
№ 4	9				
№ 5		5			
№ 6		6			
№ 7	10		7		
№ 8					
№ 9				1	
№ 10				1	
№ 11					0
Животноводство					
№ 1		6			
№ 2	8				
№ 3	9				
№ 4	10				
№ 5		5			
№ 6			4		
№ 7	8				
№ 8			4		
№ 9				1	
№ 10				1	
№ 11				1	

Проектные решения по Соловцовскому сельсовету

с. Александровка
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта, мост
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)
- остановка общественного транспорта

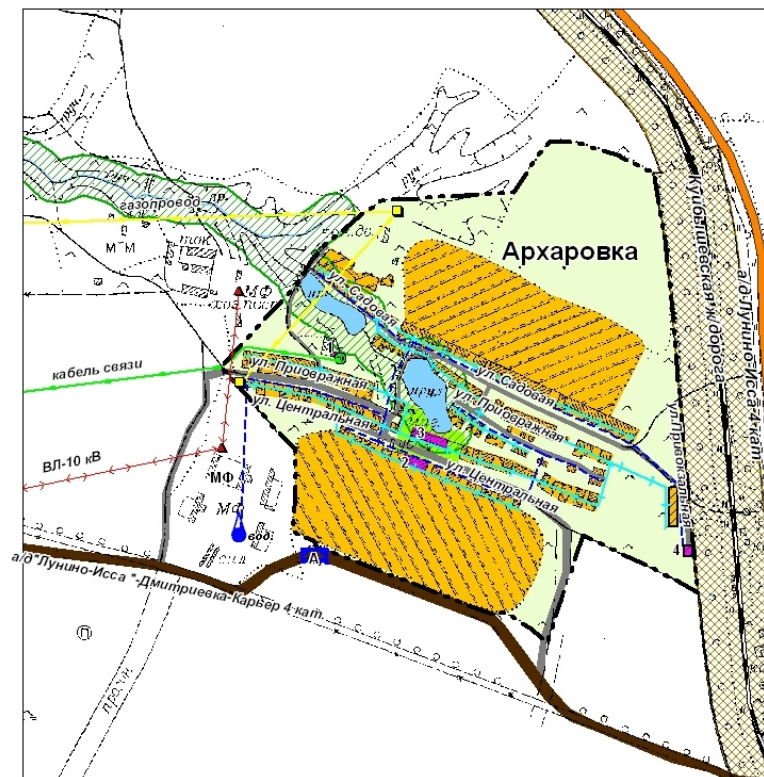
Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- асфальтовое покрытие улиц, строительство тротуаров (I - очередь)
- артезианская скважина, водопровод (I - очередь)
- реконструкция дорог (I - очередь)

с. Архаровка
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловая зона

- зона общественно-деловой застройки

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта
- зона железнодорожного транспорта (железная дорога)
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)
- зона водоснабжения
- остановка общественного транспорта

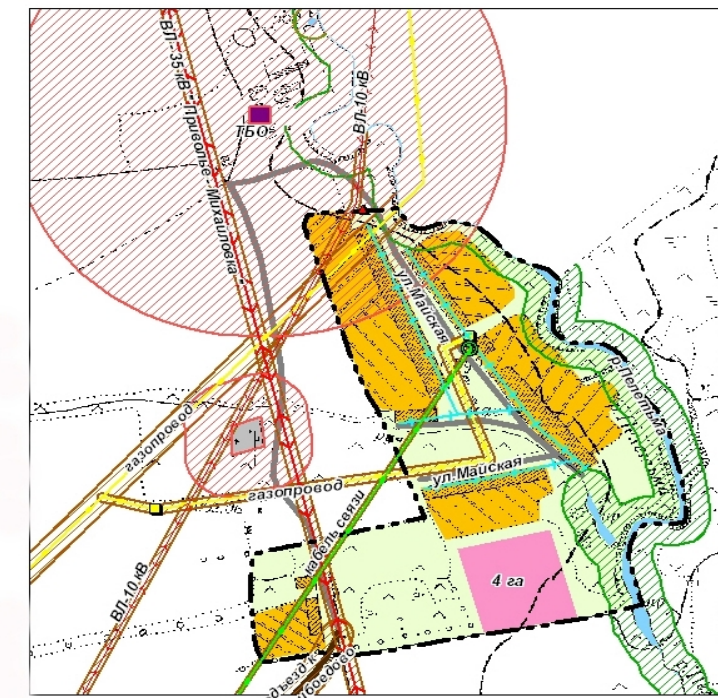
Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

Общественно-деловая зона

- 1 - ФАП
- 2 - клуб (не действует)
- 3 - магазин
- 4 - парковочная площадка

с. Грибоедово
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)

Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

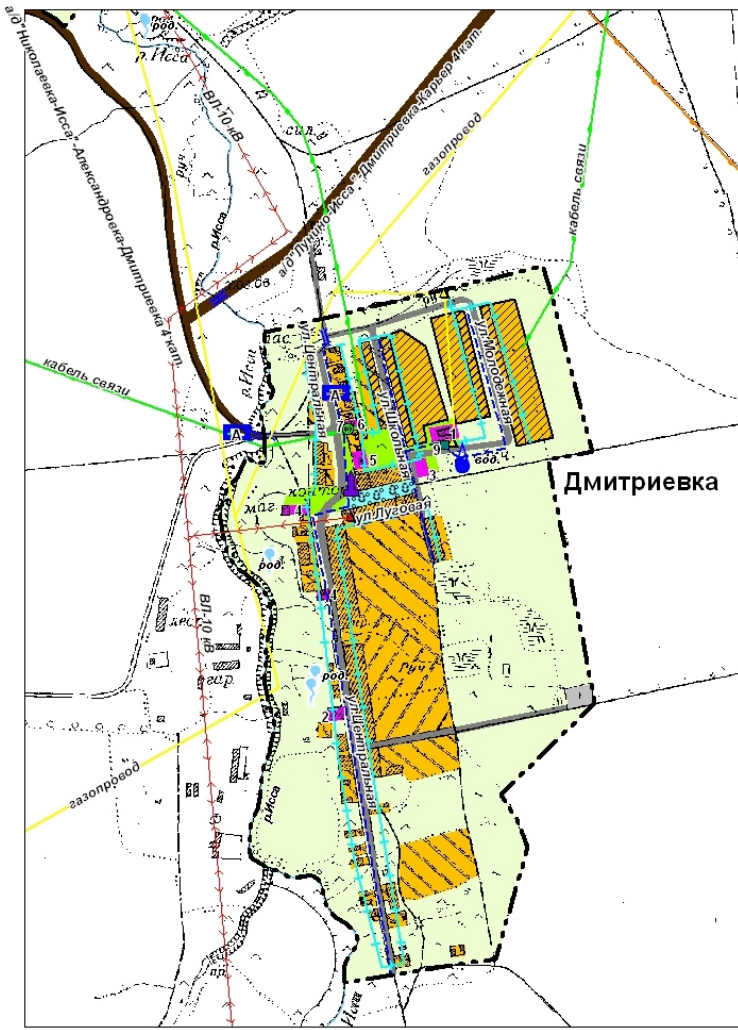
Зона специального назначения

- кладбище
- площадка ТБО.

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- индивидуальное жилищное строительство (I - очередь)
- асфальтовое покрытие улиц, строительство тротуаров (I - очередь)

с. Дмитриевка
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловая зона

- зона общественно-деловой застройки

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)
- зона водоснабжения
- остановка общественного транспорта

Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

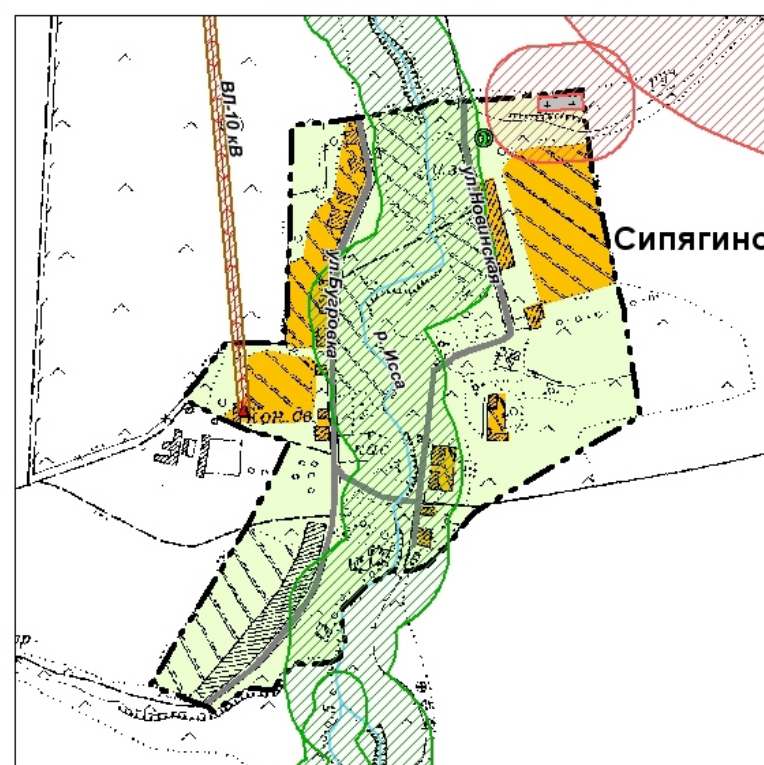
Зона рекреационного назначения

- березовая аллея

Зона специального назначения

- кладбище

с. Сипягино
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона связи (кабель, таксофон)
- зона улично-дорожной сети

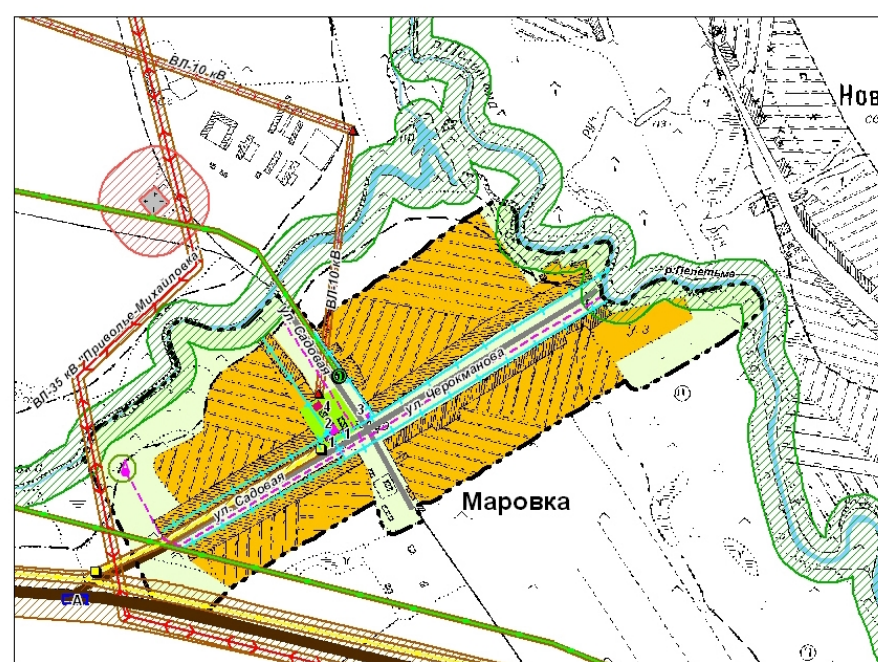
Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

Зона специального назначения

- зона кладбищ

с. Маровка
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловая зона

- зона общественно-деловой застройки

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)
- остановка общественного транспорта

Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

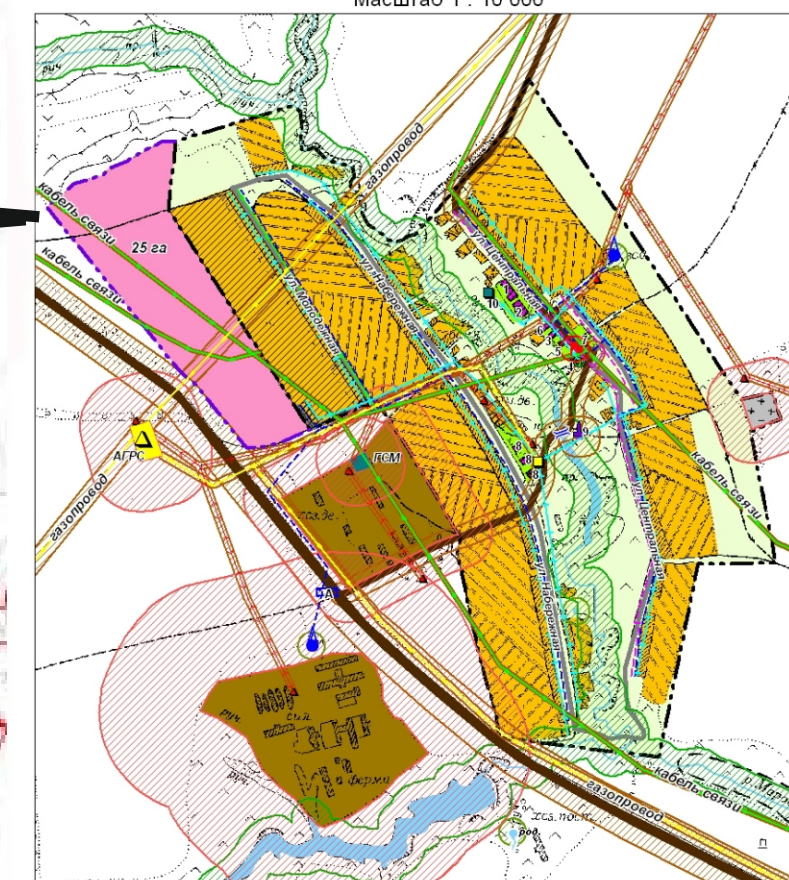
Зона специального назначения

- зона кладбищ

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- асфальтовое покрытие улиц, строительство тротуаров (I - очередь)
- артезианская скважина, водопровод (I - очередь)
- 4 - ФАП (I - очередь)

с. Соловцово
Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водные объекты (пруды, реки)
- администрация сельсовета

Жилая зона

- зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловая зона

- зона общественно-деловой застройки

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона энергообеспечения (линии электропередач, ТП)
- зона автомобильного транспорта, мост
- зона газопровода высокого, среднего давления, ГРП, ГРПШ)
- зона газопровода низкого давления,
- зона связи (кабель, таксофон)
- зона водоснабжения
- остановка общественного транспорта

Зона сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий

Зона специального назначения

- зона кладбищ

Общественно-деловая зона

- 1 - школа
- 2 - дом культуры, библиотека
- 3 - ФАП
- 4 - администрация СС
- 5 - почта
- 6 - сберкасса
- 7 - контора, АТС
- 8 - магазин
- 9 - лавочка ВОВ
- 10 - котельная

Границы зон с особыми условиями использования территории

- охранная зона
- линия электропередач с ОЗ - 10 м
- газопровод с ОЗ от 2 м до 25 м
- кабель связи с ОЗ - 2 м
- водопровод с ОЗ - 5 м
- придорожные полосы - 50 м
- водоохранная зона водных объектов
- охранная зона объектов культурного наследия (памятник ВОВ) - 50 м
- санитарно-защитная зона
- кладбище с СЗЗ 100 м
- объекты сельскохозяйственного использования с СЗЗ - 100 м, 300 м
- склад ГСМ с СЗЗ - 100 м
- АГРС с СЗЗ - 150 м
- зона санитарной охраны
- водозабор из скважины с ЗСО - 30 м
- родники с ЗСО - 30 м

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- граница населенного пункта
- индивидуальное жилищное строительство (I - очередь)

Зав. каф. Руководитель	Тарасов О.В. Акимов М.С.			ВКР-2069059-21.03.02-130475-2017		
Право Экономика	Акимов М.С. Акимов М.С.			ПЛАНИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ СОЛОВЦОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИССИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ГКН		
Экология	Акимов М.С.			Повышение эффективности управления земельными ресурсами Соловцовского сельсовета Иссинского района Пензенской области	Стадия	Лист
Нормоконтроль	Белякова Е.А.			Проектные решения по Соловцовскому сельсовету	ВКР	4
Студент	Кузнецова Н.С.				Листов	4
				ПГУАС Каф.КНИП, гр. ЗИК-41		