

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

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**«Утверждаю»**

*Зав. кафедрой*

\_\_\_\_\_ О.В. Тараканов  
*подпись, инициалы, фамилия*

«12» мая 2017 г.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:**  
**ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА**  
**ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**Автор выпускной  
квалификационной работы**

\_\_\_\_\_

*подпись*

Т.А. Аникеева  
*инициалы, фамилия*

**Обозначение** ВКР - 2069059 - 21.04.02 - 151233 - 2017

**Группа** ЗиК - 21м

**Направление** 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

*номер, наименование*

**Руководитель выпускной  
квалификационной работы**

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Консультанты по разделам**

**Право**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Экономика**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Нормоконтроль**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

М.С. Акимова  
*инициалы, фамилия*

Пенза 2017

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

\_\_\_\_\_ О.В. Тараканов  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выпускную квалификационную работу**  
**студенту(ке) группы ЗиК-21м**

**Аникеевой Татьяне Александровне**

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы  
**Формирование инвестиционного земельного фонда Пензенской области**

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету архитектуры и строительства № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите «15» июня 2016 г.*

**1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе**

- статистические данные;
- схема территориального планирования Пензенской области, утвержденная Постановлением Правительства Пензенской области №431 - пП от 07.06.2012г. с изменениями на 20.10.2015г.;
- почвенная карта Пензенской области.

**2. Содержание пояснительной записки**

**Введение**

1. Теоретические и правовые основы формирования земельного инвестиционного фонда

2. Анализ земельных ресурсов Пензенской области для формирования инвестиционного фонда

3. Научно-обоснованные предложения по формированию и реализации земельного инвестиционного фонда в муниципальных районах Пензенской области

Заключение

Библиографический список

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Теоретические и правовые основы формирования земельного инвестиционного фонда	1
Анализ земельных ресурсов Пензенской области для формирования земельного инвестиционного фонда	1
Инвестиционный земельный фонд Пензенской области	1
Научно-методологические предложения по формированию и реализации земельного инвестиционного фонда в муниципальных районах Пензенской области	1

**Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы**

Экономика  
*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

Право  
*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

Дата выдачи задания « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Руководитель \_\_\_\_\_ Н.Ю. Улицкая  
*подпись*

Задание принял к исполнению « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

\_\_\_\_\_ Т.А. Аникеева  
*подпись студента*

## АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы  
Аникеевой Татьяны Александровны

на тему: «ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО  
ФОНДА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»

Научный руководитель: к.э.н., доцент Улицкая Наталья Юрьевна  
(уч. степень, уч. звание, должность, ФИО)

*Выпускная квалификационная работа посвящена научно-обоснованному формированию инвестиционного земельного фонда.*

*Первая глава раскрывает основные понятия, связанные с инвестициями, инвестиционными площадками, а также в ней приведены основные классификации и виды инвестиционных площадок, определены цели и задачи создания инвестиционной площадки, а также предложена новая классификация инвестиционных площадок и авторское понятие инвестиционного земельного фонда.*

*Вторая глава характеризует земельные ресурсы Пензенской области для формирования инвестиционного фонда, в ней приводится анализ и выявление невостребованных и неиспользуемых земельных долей на территории муниципальных образований Пензенской области, сформирован алгоритм признания права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли. Также был проведен анализ существующих инвестиционных площадок, в результате которого были отмечены преимущества и недостатки данных площадок.*

*Третья глава содержит научно-обоснованные предложения по формированию и реализации инвестиционного земельного фонда в муниципальных районах Пензенской области.*

*Final qualification work is devoted to the scientifically based formation of the investment land Fund.*

*The first Chapter provides the basic concepts associated with investments, investment platforms, and also the basic of classification and types of investment areas, identifies goals and objectives of the investment platform, as well as a new classification of investment areas and author's concept of investment of the land Fund.*

*The second Chapter describes the land resources of the Penza region for the formation of an investment Fund, it provides an analysis and identification of unclaimed and unused land share on the territory of the municipal formations of Penza region, formed the algorithm of recognition of the right of municipal ownership of unclaimed land shares. Was also conducted an analysis of existing investment platforms, which noted the advantages and disadvantages of these sites.*

*The third Chapter contains science-based proposals on formation and realization of investment of the land Fund in the municipal districts of the Penza region.*

Автор работы \_\_\_\_\_

Руководитель работы \_\_\_\_\_

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>6</b>
<b>1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА</b>	<b>8</b>
1.1 Методологические подходы и классификация инвестиционных площадок	8
1.2 Российское законодательство об инвестиционной деятельности	14
1.3 Алгоритм формирования и функционирования инвестиционной площадки	21
<b>2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА</b>	<b>31</b>
2.1 Характеристика земельных ресурсов Пензенской области	36
2.2 Анализ и выявление невостребованных и неиспользуемых земельных долей и признания права муниципальной собственности за ними	45
2.3 Анализ проблем и перспектив сформированных инвестиционных площадок	55
<b>3 НАУЧНО-ОБОСНОВАННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ</b>	<b>67</b>
3.1 Предложения и рекомендации по формированию инвестиционных площадок	67
3.2 Формирование инвестиционных площадок для потенциального инвестора на территории Пензенской области	69
3.3 Формирование инвестиционных площадок для потенциального инвестора на территории Пензенской области	79
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>82</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК</b>	<b>84</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>90</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Формирование инвестиционного земельного фонда необходимо для вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков, залежных и заросших сорной и древесно-кустарниковой растительностью.

Ввиду того, что на территории Пензенской области относительно большая площадь неиспользуемых земельных участков, а также огромное количество «неработающих» зданий и сооружений, требующих реконструкции и восстановления. Все это влияет на формирование налоговой базы региона, на социально-экономический рост, на занятость населения.

В настоящее время при помощи законодательства решают данные проблемы и основным решением является формирование инвестиционных площадок.

*Целью ВКР* является научно-обоснованное формирование инвестиционного земельного фонда региона.

Для реализации поставленной цели необходимо решение следующих *задач*:

- уточнить теоретические основы формирования инвестиционного земельного фонда;
- выявить проблемы и перспективы использования существующих инвестиционных площадок;
- сформировать инвестиционный земельный фонд Пензенской области.

*Объектом исследования* являются земельные ресурсы Пензенской области.

*Предметом исследования* является процесс включения земельных ресурсов в инвестиционный земельный фонд.

*Научная новизна* состоит в развитии научно обоснованного подхода к формированию регионального инвестиционного земельного фонда.

*Элементы научной новизны*:

- дано авторское понятие инвестиционного земельного фонда;

- систематизированы научные подходы;
- разработаны положения по формированию регионального инвестиционного земельного фонда.

Результаты исследования могут быть использованы для формирования стратегии регулирования инвестиционных процессов на уровне Пензенской области при разработке программ ее социально-экономического развития.

# **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА**

## **1.1 Методологические подходы и классификация инвестиционных площадок**

В различных литературных источниках понятие «инвестиции» трактуются по-разному.

В Федеральном Законе № 39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» сказано, что инвестиции - это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта[5].

Инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты называются капитальными вложениями [5].

Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами [5].

Для привлечения инвестиций в регион органы государственной исполнительной власти субъектов Российской Федерации решают важные социально-экономические задачи, создают благоприятный инвестиционный климат и необходимые условия для реализации инвестиционной деятельности.

Правильное формирование и грамотная реализация инвестиционной политики занимает ключевое место в развитии региона. Экономика региона



сегодня может развиваться за счет увеличения использования имеющихся природных ресурсов и за счет инвестиций.

Современное законодательство определяет земельные участки как товар на рынке недвижимости. Для вовлечения в экономический оборот неиспользуемых земель или неэффективно используемых участков органы муниципальной и государственной власти активно создают на них инвестиционные площадки для привлечения инвесторов и бизнеса на территорию [46].

Территория опережающего социально-экономического развития - часть территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование, на которой в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.

Инфраструктура территории опережающего социально-экономического развития - совокупность земельных участков с находящимися на них зданиями, сооружениями, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной и иных инфраструктур, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, а также указанных объектов инфраструктур, расположенных вне такой территории, но обеспечивающих ее функционирование.

Резидент территории опережающего социально-экономического развития - индивидуальный предприниматель или являющееся коммерческой организацией юридическое лицо, государственная регистрация которых осуществлена на территории опережающего социально-экономического развития согласно законодательству Российской Федерации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), которые

заключили в соответствии с настоящим Федеральным законом соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития (далее - соглашение об осуществлении деятельности) и включены в реестр резидентов территории опережающего социально-экономического развития (далее - реестр резидентов).

Согласно действующему законодательству, под инвестиционной площадкой следует понимать часть территории, на которой реализуется инвестиционный проект или планируется его реализация, обеспеченная полным или частичным объемом необходимой инфраструктуры (газ, водоснабжение, электроэнергия, очистные сооружения и т.п.)[26].

Федеральный закон № 116 «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» дает понятие особой экономической зоны, как части территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны[8].

Сравнив представленные выше определения - «особая экономическая зона» и «инвестиционная площадка», можно сделать вывод о том, что эти понятия взаимозаменяемы, то есть особая экономическая зона - это инвестиционная площадка с особым режимом осуществления предпринимательской деятельности.

Особые экономические зоны создаются в целях развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей экономики, развития туризма, санаторно-курортной сферы, портовой и транспортной инфраструктур, разработки технологий и коммерциализации их результатов, производства новых видов продукции.

Особые экономические зоны делятся на следующие типы:

- 1) промышленно-производственные особые экономические зоны;
- 2) технико-внедренческие особые экономические зоны;
- 3) туристско-рекреационные особые экономические зоны;

4) портовые особые экономические зоны[8].

Инвестиционная площадка - локальное место в виде одного или нескольких земельных участков (свободного либо с объектами природы, строительства, инженерной инфраструктуры), с необходимым портфелем документов, предоставляемое для реализации комплекса целевых инвестиционных проектов в целях ускорения социально-экономического развития территории путем организации благоприятных условий инвестирования[46].

Инвестиционная площадка - свободный земельный участок или земельный участок с расположенными на нем зданиями, сооружениями и инженерной инфраструктурой, с необходимой землеустроительной документацией, предоставляемый для реализации инвестиционных проектов в целях ускорения социально-экономического развития территорий путем формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций.

Инвестиционные площадки создаются в целях развития обрабатывающих отраслей экономики, высокотехнологичных отраслей экономики, переработки сельскохозяйственной продукции, развития туризма, санаторно-курортной сферы, транспортной инфраструктуры, производства новых видов продукции.

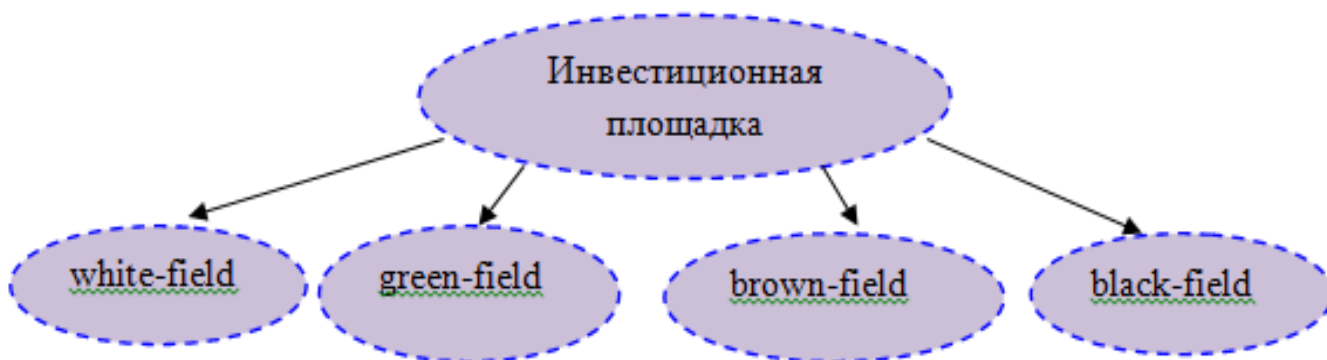
В теории выделяют следующие виды инвестиционных площадок:

- white-field - земельный участок без коммуникаций и транспортных связей;
- green-field - площадка без строений, но с коммуникациями или возможностями подключения к ним;
- brown-field - площадка с имеющимися на ней не используемыми зданиями и сооружениями;
- black-field - площадка, которую занимает собственник или арендатор-предприятие, юридическое лицо, ведущее хозяйственную деятельность.

Целями создания инвестиционной площадки являются:

- создание благоприятных условий для реализации инвестиционных проектов на территории субъекта Российской Федерации;

- вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков и производственных мощностей;
- привлечение отечественных и иностранных инвестиций;
- увеличение поступлений в бюджеты разных уровней.



*Рисунок 1 - Виды инвестиционных площадок*

В практике российского законодательства различают такие типы инвестиционных площадок, как:

- инвестиционная технико-внедренческая площадка - площадка, где резиденты будут проводить исследования, разрабатывать и внедрять в производство ноу-хау, организовывать производство наукоемких видов продукции;

- инвестиционная промышленно-производственная площадка - площадка, где резиденты будут производить, перерабатывать и реализовывать конкурентоспособные товары и (или) услуги;

- инвестиционная агропромышленная площадка - площадка, где резиденты будут организовывать высокорентабельные, конкурентоспособные сельхоз производства и переработку агропродукции, а также сопутствующие виды деятельности;

- инвестиционная туристско-рекреационная площадка - площадка, где резиденты будут осуществлять: деятельность по сохранению, восстановлению и использованию объектов культурно-исторического наследия; строительство, реконструкцию, эксплуатацию объектов туристической индустрии, объектов,

предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан; добычу и использование природных лечебных ресурсов.

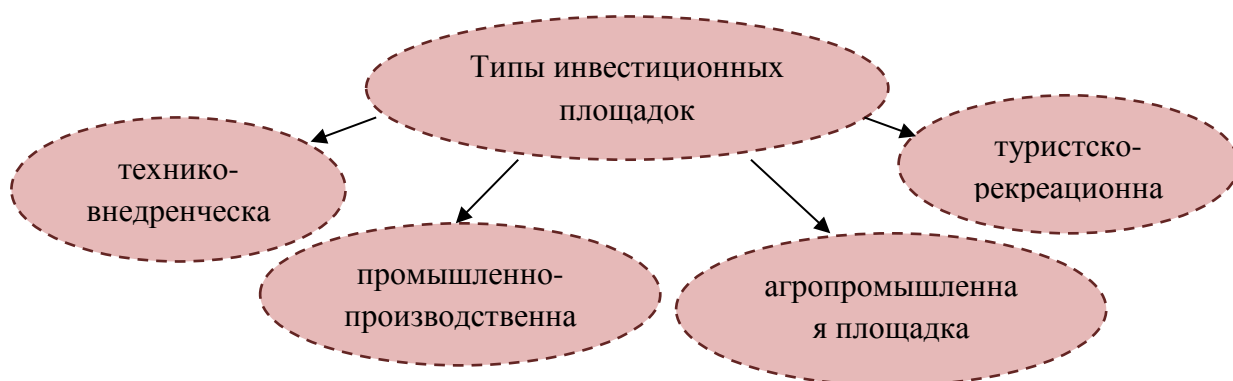


Рисунок 2 - Типы инвестиционных площадок

Задачами создания инвестиционной площадки являются:

- организация новых высокотехнологических производств и увеличение выпуска конкурентоспособной продукции;
- развитие обрабатывающих отраслей экономики, сельскохозяйственного производства, туризма и рекреационной деятельности;
- рост объемов промышленного производства;
- создание гарантированных рабочих мест[46].

Рассмотрев основные понятия, связанные с инвестициями, инвестиционными площадками, а также приведя основные классификации и виды инвестиционных площадок были определены цели и задачи создания инвестиционной площадки, а также предложена новая классификация инвестиционных площадок.



Рисунок 3 - Классификация инвестиционных площадок по формам собственности

## **1.2 Российское законодательство об инвестиционной деятельности**

Основным нормативно-правовым актом, трактующим понятие инвестиционной деятельности, является Федеральный закон №39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений.

Согласно данному закону, инвестиционная деятельность понимается, как вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Настоящий Федеральный закон определяет правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.

Федеральный закон № 156 «Об инвестиционных фондах» регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств и иного имущества путем размещения акций или заключения договоров доверительного управления в целях их объединения и последующего инвестирования в объекты, определяемые в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также с управлением (доверительным управлением) имуществом инвестиционных фондов, учетом, хранением имущества инвестиционных фондов и контролем за распоряжением указанным имуществом.

Данный Федеральный закон дает определение понятию инвестиционный фонд и определяет его как, находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного

управления.

Федеральный закон № 160 «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» направлен на привлечение и эффективное использование в экономике Российской Федерации иностранных материальных и финансовых ресурсов, передовой техники и технологии, управленческого опыта, обеспечение стабильности условий деятельности иностранных инвесторов и соблюдение соответствия правового режима иностранных инвестиций нормам международного права и международной практике инвестиционного сотрудничества.

Инвестиционные агропромышленные площадки могут быть сформированы за счет не востребованных земельных долей, но только после признания данных долей не востребованными и оформлено право муниципальной собственности на них.

Согласно Федеральному закону №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не востребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд, а также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года №218 «О государственной регистрации недвижимости» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника[9].

Несмотря на временный правовой режим своего существования, не востребованные земельные доли все еще продолжают оставаться одним из

элементов оборота земельных долей. Об этом свидетельствуют статистические данные.

Первоочередным правом на не востребовавшую земельную долю пользуются органы местного самоуправления, руководствуясь при этом действующим законодательством.

В действовавшей до 1 июля 2011 года редакции Федерального закона №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» крайне сложно было реализовать право органов местного самоуправления на участки, образованные в счет не потребовавшихся земельных долей.

Действующая редакция вышеуказанного Закона предусматривает первоначально возникновение права у органов местного самоуправления на не потребовавшиеся земельные доли, а затем уже выделение в счет них земельных участков.

Но и это «усовершенствование» вызывает немало вопросов и ставит под сомнение если не практическую реализацию положения статьи 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», то ожидаемую от него экономическую отдачу (увеличения налоговых поступлений вследствие увеличения количества объектов налогообложения в пределах юриспруденции муниципального образования).

В Федеральном законе №218 «О государственной регистрации недвижимости» говорится, что земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством, не могут быть признаны не потребовавшимися земельными долями.

Пункт 3 статьи 12.1 Федерального закона №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает, что орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны не потребовавшимися по основанию, указанному в пункте 1 этой статьи, и земельных долей, которые могут быть признаны не потребовавшимися по основанию, указанным в пункте 2 статьи.



На территории Пензенской области также действует инвестиционное законодательство, закрепляющее все формы государственной поддержки инвестиционной деятельности[21].

Таблица 1

Нормативно-правовые акты Пензенской области

№ п/п	Название	Дата	Атрибуты	Характеристика
1	Закон Пензенской области «Об Инвестиционной стратегии Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года)»	01.03.2004	№ 579-ЗПО	Инвестиционная стратегия Пензенской области определяет и закрепляет основные направления инвестиционной политики Пензенской области на период до 2021 года и на перспективу до 2030 года для обеспечения динамичного развития региона и направлена на реализацию конкурентных преимуществ Пензенской области в долгосрочной перспективе
2	Закон Пензенской области «Об инвестициях и государственно-частном партнерстве в Пензенской области»	30.06.2009	№ 1755-ЗПО	Закон направлен на развитие инвестиционной деятельности и определяет правовые, экономические, социальные условия и формы дополнительной поддержки инвестиционной деятельности на территории области, порядок ее оказания, основы правового регулирования, принципы и порядок участия в государственно-частном партнерстве на территории области.
3	Закон Пензенской области «Об установлении и введении в действие на территории Пензенской области налога на имущество организаций»	27.11.2003	№544-ЗПО	В данном Законе определены ставки налога на имущество организаций на территории Пензенской области.
4	Закон Пензенской области «О порядке предоставления государственных гарантий Пензенской области»	26.04.2004	№ 596-ЗПО	Настоящий закон определяет понятие государственной гарантии, а также условия ее предоставления.

Продолжение табл. 1

5	Закон Пензенской области «О центрах регионального развития Пензенской области»	30.06.2011	№ 2098-ЗПО	Настоящий Закон определяет цели, правовые и организационные основы создания и функционирования центров регионального развития Пензенской области.
6	Закон Пензенской области «Об индустриальных парках Пензенской области»	18.10.2013	№ 2462-ЗПО	Настоящий Закон определяет основные цели, правовые и организационные условия создания региональных индустриальных парков, механизм управления и контроля за их деятельностью на территории Пензенской области.
7	Закон Пензенской области «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»	04.03.2015	№ 2693-ЗПО	Настоящий Закон регулирует земельные отношения на территории Пензенской области в пределах полномочий, предоставленных субъектам Российской Федерации федеральным законодательством.
8	Закон Пензенской области «Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей в Пензенской области»	29.08.2013	№ 2420-ЗПО	Настоящий Закон определяет правовое положение, основные задачи и компетенцию Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пензенской области.
9	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении Порядка рассмотрения уполномоченным органом документов, прилагаемых к заявке на создание индустриальных парков на территории Пензенской области»	22.05.2014	№ 348-пП	Настоящий Порядок определяет перечень документов, прилагаемых к заявке на создание индустриальных парков на территории Пензенской области, а также порядок их рассмотрения уполномоченным органом.
10	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении порядка заключения соглашения о создании индустриального парка»	28.05.2014	№ 358-пП	Настоящий Порядок определяет порядок заключения соглашения о создании индустриального парка.

Продолжение табл. 1

11	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении порядка заключения соглашения о ведении хозяйственной деятельности на территории индустриального парка»	27.06.2014	№ 437-пП	Настоящий Порядок определяет порядок заключения соглашения о ведении хозяйственной деятельности на территории индустриального парка.
12	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении порядка отбора управляющих компаний по управлению индустриальными парками Пензенской области»	01.07.2014	№ 446-пП	Порядок направлен на индустриальные парки, создаваемые на вновь отведенном незастроенном земельном участке, а также на создаваемые на основе производственных площадок, обеспеченных строениями, сооружениями, инфраструктурой, на которых проводится реконструкция, капитальный ремонт.
13	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении порядка и условий предоставления и лишения статуса резидента индустриального парка Пензенской области, а также порядка ведения реестра резидентов индустриальных парков Пензенской области»	02.07.2014	№ 453-пП	Настоящий Порядок определяет порядок и условия предоставления и лишения статуса резидента индустриального парка Пензенской области.
14	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении порядка заключения, регистрации, ведения учета инвестиционных соглашений и контроля за ходом реализации приоритетного инвестиционного проекта»	05.04.2010	№ 171-пП	Настоящий Порядок определяет правила рассмотрения заявок инвесторов о заключении инвестиционных соглашений с Правительством Пензенской области, подписания, регистрации и ведения учета инвестиционных соглашений, а также контроля за исполнением условий заключенных инвестиционных соглашений.

15	Постановление Правительства Пензенской области «Об оценке инвестиционных проектов, реализуемых за счет средств бюджета Пензенской области»	30.06.2006	№ 442-пП	Постановлением определяется процедура проведения оценки эффективности инвестиционных проектов в целях обеспечения их отбора к финансированию за счет средств бюджета Пензенской области, последующего ведения мониторинга реализации таких проектов и предотвращения случаев бюджетного финансирования неэффективных проектов.
16	Постановление Правительства Пензенской области «Об утверждении государственной программы «Развитие инвестиционного потенциала, инновационной деятельности и предпринимательства в Пензенской области на 2014-2020 годы»	21.10.2013	№780-пП	Данным Постановлением утверждена государственной программы «Развитие инвестиционного потенциала, инновационной деятельности и предпринимательства в Пензенской области на 2014-2020 годы», включает в себя паспорт программы, приоритеты государственной политики, перечень целевых показателей программы.
17	Распоряжение Правительства Пензенской области «Об утверждении Инвестиционной декларации Пензенской области»	26.11.2013	№ 614-рП	Инвестиционная декларация Пензенской области разработана с целью создания благоприятного инвестиционного климата на территории региона для реализации инвестиционных проектов, в том числе с использованием механизмов государственно-частного партнерства, концессионных соглашений, их административной поддержки и обеспечения сокращения сроков процедур согласования.
18	Распоряжение Правительства Пензенской области «О ведении реестра инвестиционных площадок Пензенской области»	29.12.2009	№ 524-рП	Распоряжение подготовлено в целях осуществления деятельности по ведению реестра инвестиционных площадок Пензенской области.

Рассмотрев все действующее законодательство об инвестиционной деятельности, а также нормативно-правовые акты, действующие на территории Пензенской области, можно сделать вывод о том, что осуществление инвестиционной деятельности на территории области осуществляется на основании действующего законодательства и имеет льготную систему налогообложения.

### **1.3 Алгоритм формирования и функционирования инвестиционной площадки**

Инвестиционная площадка имеет свой жизненный цикл от порядка создания площадки до прекращения своего существования.

Основными критериями для включения земельных участков в инвестиционную площадку являются:

- 1) соответствие стратегиям инвестиционного развития субъекта РФ, муниципального образования, стратегиям развития отраслей экономики;
- 2) соответствие документам территориального планирования муниципального образования;
- 3) обеспеченность земельного участка инженерной инфраструктурой, транспортная доступность земельного участка;
- 4) степень готовности земельно-правовой документации;
- 5) степень обремененности участка (права третьих лиц, сервитуты, охранные зоны и т.п.).

Формирование территории инвестиционной площадки производится путем определения перечня земельных участков, включаемых в состав земель инвестиционной площадки. Границы инвестиционной площадки:

- создание инвестиционной площадки допускается на территории одного муниципального района или городского округа;
- создание одной инвестиционной площадки на территориях нескольких муниципальных районов и/или городских округов не допускается.

Инициацию процесса создания инвестиционной площадки осуществляют органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридические лица - собственники земельных участков и недвижимого имущества, на базе которых предполагается создать инвестиционную площадку (инициаторы). Предложения инициаторов создания инвестиционной площадки направляются на рассмотрение органов местного самоуправления муниципального района (городского округа), где предполагается создать инвестиционную площадку. По результатам рассмотрения предложений инициаторов принимается решение главы муниципального района (городского округа) или представительного органа муниципального района (городского округа) о создании инвестиционной площадки, либо об отказе инициатору в создании инвестиционной площадки.

Основаниями для отказа инициатору являются:

- 1) недостоверность сведений в документах, прилагаемых к заявке на создание инвестиционной площадки;
- 2) ненадлежащее оформление представленных документов;
- 3) несоответствие предполагаемого вида использования территории инвестиционной площадки схемам территориального планирования субъекта РФ, муниципального района (городского округа) и/или генеральному плану развития муниципального образования.

Глава муниципального района (городского округа) субъекта Российской Федерации направляет в Уполномоченный орган заявку на создание инвестиционной площадки с одновременным представлением следующих документов:

- 1) концепции формирования и развития инвестиционной площадки с технико-экономическим обоснованием целесообразности создания инвестиционной площадки и ее отраслевой направленности;
- 2) решения Главы муниципального района (городского округа) либо представительного органа муниципального района (городского округа) о создании инвестиционной площадки;

3) решения Главы муниципального района (городского округа) либо представительного органа муниципального района (городского округа) об определении Управляющей компании, принятого в соответствии действующим законодательством;

4) реквизитов документов территориального планирования и документов градостроительного зонирования территории муниципального района (городского округа), на которой предполагается создание инвестиционной площадки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество или нотариально заверенную копию такой выписки, подтверждающую права на земельные участки и иное недвижимое имущество инвестиционной площадки;

5) решения собственника земельного участка или имущества о передаче участка или имущества в состав инвестиционной площадки на условиях, предусмотренных законодательством.

Поступившая в Уполномоченный орган заявка и пакет документов проходят соответствующую экспертизу. Уполномоченный орган в установленном порядке выносит заявку с прилагаемыми документами на рассмотрение Инвестиционного Совета субъекта РФ.

Инвестиционный Совет субъекта РФ рассматривает представленную заявку и документы и выносит свою рекомендацию Правительству субъекта РФ, исходя из соответствия следующим критериям:

- наличие плана освоения территории инвестиционной площадки или проекта по созданию и развитию инфраструктуры инвестиционной площадки;

- соответствие предлагаемого организацией плана освоения территории инвестиционной площадки или проекта по созданию и развитию инфраструктуры инвестиционной площадки основным направлениям действующей Программы социально-экономического развития субъекта РФ на среднесрочный период;

- соответствие предлагаемого проекта создания и развития инфраструктуры инвестиционной площадки или проекта по созданию и

развитию инфраструктуры инвестиционной площадки документам территориального планирования;

- наличие источников финансирования планируемых к созданию и (или) модернизации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры инвестиционной площадки за счет собственных и (или) привлечённых средств (подтвержденных необходимыми документами, в соответствии с действующим законодательством).

Решение о создании инвестиционной площадки принимается Правительством субъекта РФ на основании рекомендации Инвестиционного Совета субъекта РФ и оформляется соответствующим постановлением, которое должно содержать следующую информацию:

- 1) тип и наименование инвестиционной площадки;
- 2) границы территории инвестиционной площадки;
- 3) расходы бюджета субъекта РФ по созданию инвестиционных площадок;
- 4) иные разделы, определяющие особенности функционирования инвестиционной площадки.

После принятия Правительством субъекта Российской Федерации решения о создании инвестиционной площадки Уполномоченный орган, отраслевой орган государственной власти (в случае инициации им процесса создания инвестиционной площадки), орган исполнительной власти муниципального района (городского округа), на территории которого создается инвестиционная площадка, и Управляющая компания заключают соглашение о функционировании инвестиционной площадки (соглашение), предусматривающее:

- 1) этапы функционирования инвестиционной площадки;
- 2) показатели оценки эффективности функционирования инвестиционной площадки на каждом этапе ее функционирования, значения этих показателей по окончании данных этапов;



3) меры государственной поддержки инвестиционной деятельности, в том числе предоставляемые резидентам в соответствии с региональным законодательством;

4) меры муниципальной поддержки инвестиционной деятельности, в том числе предоставляемые резидентам в соответствии с региональным законодательством;

5) содержание обязательств и прав по управлению и распоряжению земельным участком инвестиционной площадки, а также созданных (создаваемых) объектов инженерной, транспортной и иных инфраструктур на срок функционирования инвестиционной площадки;

6) порядок прекращения предоставления мер государственной поддержки в связи с прекращением или досрочным прекращением существования инвестиционной площадки;

7) порядок прекращения предоставления мер государственной поддержки в связи с исключением юридического лица из реестра резидентов;

8) план обустройства и соответствующего материально-технического оснащения инвестиционной площадки;

9) объем и сроки финансирования объектов инфраструктуры инвестиционной площадки;

10) порядок формирования наблюдательного совета инвестиционной площадки.

Соглашением могут предусматриваться и иные положения, связанные с функционированием инвестиционной площадки.

Срок функционирования инвестиционной площадки и прекращение ее существования регламентируется региональным законодательством и составляет, как правило, период от 3 до 13 лет.

Решение о досрочном прекращении существования инвестиционной площадки принимается Правительством субъекта Российской Федерации.

Основаниями ликвидации инвестиционной площадки являются:

1) необходимости защиты жизни и (или) здоровья людей, охраны окружающей среды и культурных ценностей, обеспечения обороны страны и безопасности государства;

2) если в течение трех лет подряд ее участниками не ведется деятельность, определенная в постановлении Правительства субъекта РФ о ее создании;

3) недостижение по окончании этапа функционирования инвестиционной площадки значений показателей оценки эффективности функционирования инвестиционной площадки, предусмотренных соглашением;

4) истечение срока функционирования инвестиционной площадки, установленного постановлением администрации субъекта РФ о создании инвестиционной площадки.

Прекращение или досрочное прекращение существования инвестиционной площадки является основанием для прекращения предоставления мер государственной поддержки.

Управление инвестиционными площадками и координация деятельности участников инвестиционных площадок возлагается на уполномоченный орган и управляющую компанию.

В функции уполномоченного органа входят:

1) заключение инвестиционных соглашений с участниками инвестиционных площадок и осуществление контроля за соблюдением их условий. В соглашении должны быть указаны: график вложения инвестиций участником инвестиционной площадки, количество создаваемых рабочих мест, объемы оплачиваемых налогов;

2) оказание содействия участникам инвестиционных площадок в прохождении необходимых экспертиз проектной документации, материально-техническом обеспечении, найме персонала;

3) получение от участников инвестиционных площадок отчетных данных об их деятельности;

4) внесение предложений об изменении границ инвестиционных площадок;

5) анализ отчетов о результатах функционирования инвестиционных площадок;

6) публикация в печатных и электронных средствах массовой информации сведений о наличии не сданных в аренду земельных участков на территориях инвестиционных площадок;

7) разработка и утверждение формы свидетельства, удостоверяющего регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя в качестве участника инвестиционной площадки;

8) разработка типового паспорта инвестиционной площадки и ведение реестра инвестиционных площадок субъекта РФ (табл. 2);

9) ведение реестра участников инвестиционных площадок субъекта РФ.

Решение о создании управляющей компании принимается постановлением Правительства субъекта РФ по предложению уполномоченного органа.

В функции управляющей компании входят:

1) эксплуатация и содержание инфраструктурных объектов, расположенных на территориях инвестиционных площадок;

2) предоставление услуг, в том числе по энергоснабжению, водоснабжению и водоотведению, санитарной уборке территорий общего пользования, охране территорий инвестиционных площадок, транспортных, информационных и иных услуг.

Таблица 2

Паспорт инвестиционной площадки

<b>1.</b>	<b>Основные сведения о земельном участке</b>	
1.1.	Планируемое использование земельного участка	
1.2.	Территориальная принадлежность	Указывается наименование муниципального образования

1.3.	Адрес места расположения	Указывается адрес участка, при отсутствии адреса указывается местоположение в населенном пункте (в хозяйстве) относительно однозначно понимаемого объекта местности, выбранного в качестве ориентира (расстояние и направление относительно сторон горизонта)
1.4.	Кадастровый номер квартала	Указывается полный кадастровый номер квартала, в котором расположен участок (территория), или участка, если номер участку присвоен
1.5.	Площадь декларированная (м2)	
1.6.	Категория земель	Указывается категория земель в соответствии с Земельным кодексом РФ
1.7.	Вид разрешенного использования	Указывается в соответствии с градостроительной документацией
1.8.	Фактическое использование	Указывается, как используется в настоящее время
1.9.	Наличие зданий, строений, сооружений	Указать вид строения, общую площадь, основные технические характеристики
1.10.	Разрешительная, градостроительная документация	Какая, когда, какой организацией разработана и утверждена
<b>2.</b>	<b>(Сведения о собственнике (правообладателе) земельного участка)</b>	
2.1.	Собственник	Указывается наименование собственника, юридический и фактический адреса. Для участка находящегося в государственной собственности и не закрепленную за конкретными лицами «носятся слова «государственная собственность».
2.2.	Правообладатель	Указывается наименование правообладателя, юридический и фактический адреса. Для территории указывается общее количество правообладателей земельных участков, находящихся на данной территории, с детализацией по физическим и юридическим лицам.
2.3.	Вид права	Указывается, на каком праве находится земельный участок (территория) у правообладателя - аренда, постоянное бессрочное пользование и другое, а также реквизиты и срок действия соответствующего документа (акта)
<b>3.</b>	<b>Сведения об обременениях и ограничениях</b>	
3.1.	Вид обременения, ограничения	Информация об обременениях и ограничениях указывается при наличии сведений (залог, арест, общественный сервитут, охранный зона и т.п.). Необходимо указать основные характеристики объектов недвижимости и других обременений (ограничений)
3.2.	Площадь обременения	Заполняется при наличии информации в поле «Сведения об обременениях и ограничениях».

<b>4. Характеристика существующей инженерной инфраструктуры</b>			
	<b>Вид инфраструктуры</b>	<b>Мощность, диаметр</b>	<b>Расстояние до точки подключения (м)</b>
4.1.	Электроснабжение		
4.2.	Газоснабжение		
4.3.	Водоснабжение		
4.4.	Канализация		
4.5.	Телефонизация		
4.6.	Расчетная стоимость обеспечения земельного участка инженерной инфраструктурой, млн руб.		
<b>5. Расстояние до крупных населенных пунктов и объектов транспортной инфраструктуры</b>			
	<b>Удаленность от</b>	<b>Название</b>	<b>Расстояние (км)</b>
5.1.	центра муниципального образования		
5.2.	центра субъекта РФ	город Пенза	
5.3.	автомагистрали (краевого, федерального значения)		
5.4.	автодороги местного значения		
5.5.	ближайшей железнодорожной станции		
5.6.	ближайших железнодорожных путей		
5.7.	аэропорта		
5.8.	морского порта		
<b>6. Дополнительная информация о земельном участке</b>			
6.1.	Особые условия	Основная инженерно-геологическая, сейсмологическая характеристика площадки	
6.2.	Стоимость аренды/выкупа земельного участка, млн руб.	Указываются годовая стоимость аренды, стоимость выкупа	
6.3.	Примечания	Вносится дополнительная информация	

На управляющую компанию в установленном порядке могут быть возложены функции заказчика по разработке документации территориального планирования инвестиционной площадки, заказчика (застройщика) по реализации проекта инженерного обустройства инвестиционных площадок, в том числе по строительству транспортной инфраструктуры, систем и объектов газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоочистки и водоотведения, иных объектов инфраструктуры и

благоустройства общего пользования на территориях инвестиционных площадок.

Управляющая компания обязана представлять уполномоченному органу ежемесячно нарастающим итогом и по окончании отчетного года, в сроки, установленные для представления квартальной и годовой бухгалтерской отчетности в налоговые органы, отчет о деятельности инвестиционной площадки. Форма отчета устанавливается уполномоченным органом.

Финансирование создания и развития инвестиционных площадок субъекта Российской Федерации, в том числе создание производственной, транспортной и иной инфраструктуры, осуществляется за счет средств участников инвестиционных площадок и других источников, в том числе средств бюджета субъекта Российской Федерации. Содержание инфраструктурных объектов осуществляется за счет финансово-хозяйственной деятельности управляющей компании.

Участники инвестиционной площадки (резиденты) осуществляют предпринимательскую и инвестиционную деятельность на территории инвестиционной площадки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Всем участникам инвестиционной площадки обеспечиваются равные условия деятельности.

Лицо, намеревающееся стать участником инвестиционной площадки, представляет уполномоченному органу заявление на заключение инвестиционного соглашения с приложением следующих документов:

- 1) заявка на осуществление деятельности на территории инвестиционной площадки по форме принятой региональным законодательством (в 2 экземплярах);
- 2) паспорт инвестиционного проекта;
- 3) сведения о площади земельного участка, необходимого для деятельности (при наличии потребности в нем);

4) годовая бухгалтерская отчетность за предыдущий год и истекший период текущего года с отметкой налогового органа по месту постановки на налоговый учет организации, за исключением вновь созданных организаций;

5) справка об отсутствии задолженности по налогам и сборам по форме, утвержденной Федеральной налоговой службой;

6) копии свидетельств о государственной регистрации, других учредительных документов;

7) утвержденный заявителем бизнес-план, проектная и иная технологическая документация, наличие положительного заключения государственной экспертизы (указанные материалы представляются при наличии).

Указанные документы принимаются уполномоченным органом по описи. Копию описи с отметкой о дате приема документов уполномоченный орган направляет (вручает) заявителю.

Уполномоченный орган рассматривает документы и принимает решение о включении в реестр участников инвестиционной площадки или отказе с обоснованием причин.

Основаниями для отказа претенденту являются:

1) несоответствие предлагаемого вида предпринимательской деятельности претендента приоритетным направлениям развития экономики субъекта РФ, муниципального образования и основным задачам создания инвестиционной площадки;

2) недостоверность сведений в документах, представляемых претендентом;

3) ненадлежащее оформление представленных документов.

Не подлежат включению в реестр резидентов субъекты естественных монополий, государственные и муниципальные унитарные предприятия, индивидуальные предприниматели, а также хозяйственные товарищества и общества, акции (доли) в уставном (складочном) капитале которых принадлежат РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям.

Подбор участников инвестиционной площадки осуществляется уполномоченным органом с учетом предварительного перечня участников инвестиционной площадки. В случае превышения количества претендентов по сравнению с возможным числом участников отбор участников осуществляется на конкурсной основе уполномоченным органом.

Реестр участников инвестиционной площадки подписывается руководителем управляющей компании и утверждается руководителем уполномоченного органа.

Индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, не являющиеся резидентами инвестиционной площадки, вправе осуществлять предпринимательскую деятельность на территории инвестиционной площадки в соответствии с действующим законодательством.

Резидент инвестиционной площадки не вправе иметь филиалы и представительства за пределами территории инвестиционной площадки.

Для обеспечения своих производственных и коммерческих целей участники инвестиционной площадки имеют право пользования землей, зданиями и сооружениями, находящимися на территории инвестиционной площадки, на условиях их аренды (субаренды) или в ином предусмотренном законодательством порядке.

Предоставление участникам инвестиционной площадки земельных участков из земель, находящихся в собственности субъекта РФ, муниципальной собственности, осуществляется на основании решений органов, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии с законодательством.

Предоставление участникам инвестиционной площадки земельных участков из земель, находящихся в частной собственности, осуществляется в порядке и на условиях, установленных законодательством.

Использование земельных участков на территории инвестиционной площадки осуществляется в соответствии с их целевым назначением и выданным разрешением.



В случае прекращения участником инвестиционной площадки деятельности на территории инвестиционной площадки решение вопроса о передаче права собственности на его недвижимое имущество, расположенное на территории инвестиционной площадки, производится на основании и условиях договора, заключаемого между участником инвестиционной площадки и управляющей компанией.

Государственный контроль (надзор) и муниципальный контроль на территории инвестиционной площадки в отношении резидентов инвестиционной площадки осуществляют соответственно уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) на территории инвестиционной площадки, организацией и проведением проверок резидентов инвестиционной площадки, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года №294«О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных региональными нормативно-правовыми актами.

Плановые проверки, за исключением плановых проверок при осуществлении налогового контроля, проводятся органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля в виде совместных проверок.

При выявлении в ходе плановой проверки нарушений резидентом инвестиционной площадки действующего законодательства должностные лица органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля выдают резиденту инвестиционной площадки предписание об устранении нарушений.

Органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля проводят внеплановую проверку резидента инвестиционной площадки по истечении двух месяцев с даты выдачи предписания об устранении нарушений. При неисполнении резидентом инвестиционной площадки предписания об устранении нарушений до проведения внеплановой проверки лицо может быть лишено статуса резидента инвестиционной площадки по решению суда на основании заявления Уполномоченного органа или Управляющей компании.

Внеплановые проверки проводятся по согласованию с органами управления инвестиционными площадками.

Резидент инвестиционной площадки при проведении органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля проверки имеет право:

- 1) присутствовать при проведении мероприятий по контролю, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;
- 2) получать информацию, предоставление которой предусмотрено федеральными и региональными нормативными правовыми актами;
- 3) знакомиться с результатами мероприятий по контролю и указывать в актах о своем ознакомлении, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля;
- 4) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

Налоговые органы Российской Федерации осуществляют налоговый контроль на территории инвестиционной площадки в соответствии с законодательством РФ и уведомляют Уполномоченный орган о выявленных нарушениях. При двух и более существенных нарушениях резидентом

инвестиционной площадки налогового законодательства лицо может быть лишено статуса резидента инвестиционной площадки[46].

Исходя из проведенного анализа теоретической базы, касающейся инвестиционной деятельности можно сделать вывод, о том, что понятие инвестиционного земельного фонда не сформировано.

Под инвестиционным земельным фондом следует понимать, совокупность инвестиционных площадок, предоставляемых для реализации инвестиционных проектов в целях социально-экономического развития территории.

## **2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА**

### **2.1 Характеристика земельных ресурсов Пензенской области**

Пензенская область расположена на западном склоне Приволжской возвышенности, в пределах умеренного географического пояса, на границе лесной и степной зон. Она входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Рязанской областью и Республикой Мордовия, на востоке - с Ульяновской, на юге - с Саратовской и на западе – с Тамбовской областями. С севера на юг область простирается на 204 км, с запада на восток - на 330 км. Площадь ее составляет 43,4 тыс. км<sup>2</sup>.

На политико-административной карте страны, она располагается в центральной части, по соседству с регионами, устойчивыми в политическом отношении, со сходным этническим и религиозным составами населения. Это делает Пензенскую область привлекательной во многих смыслах. По составу населения область многонациональна: русские - 86,8 %, татары - 6,4 %, мордва - 4,1 %, другие национальности - 2,7 %. Городское население составляет примерно 68,15 %, а сельское 31,85 %.

В состав Пензенской области входят: 3 городских округа, 27 муниципальных районов, 24 городских поселения, 376 сельских поселений. Наиболее крупные города: Пенза, Кузнецк, Каменка, Сердобск.

Климат региона умеренно континентальный. Средняя температура января - 12 градусов, средняя температура июля +19 градусов, в среднем количество осадков - около 600 мм в год. Самым неустойчивым элементом климата являются осадки. Годовое количество осадков на территории области колеблется: в засушливые годы понижается до 350 мм, а во влажные повышается до 775 мм. Характерны весенние, а также нередко летние и осенние засухи[35].



Рисунок 4 - Карта Пензенской области

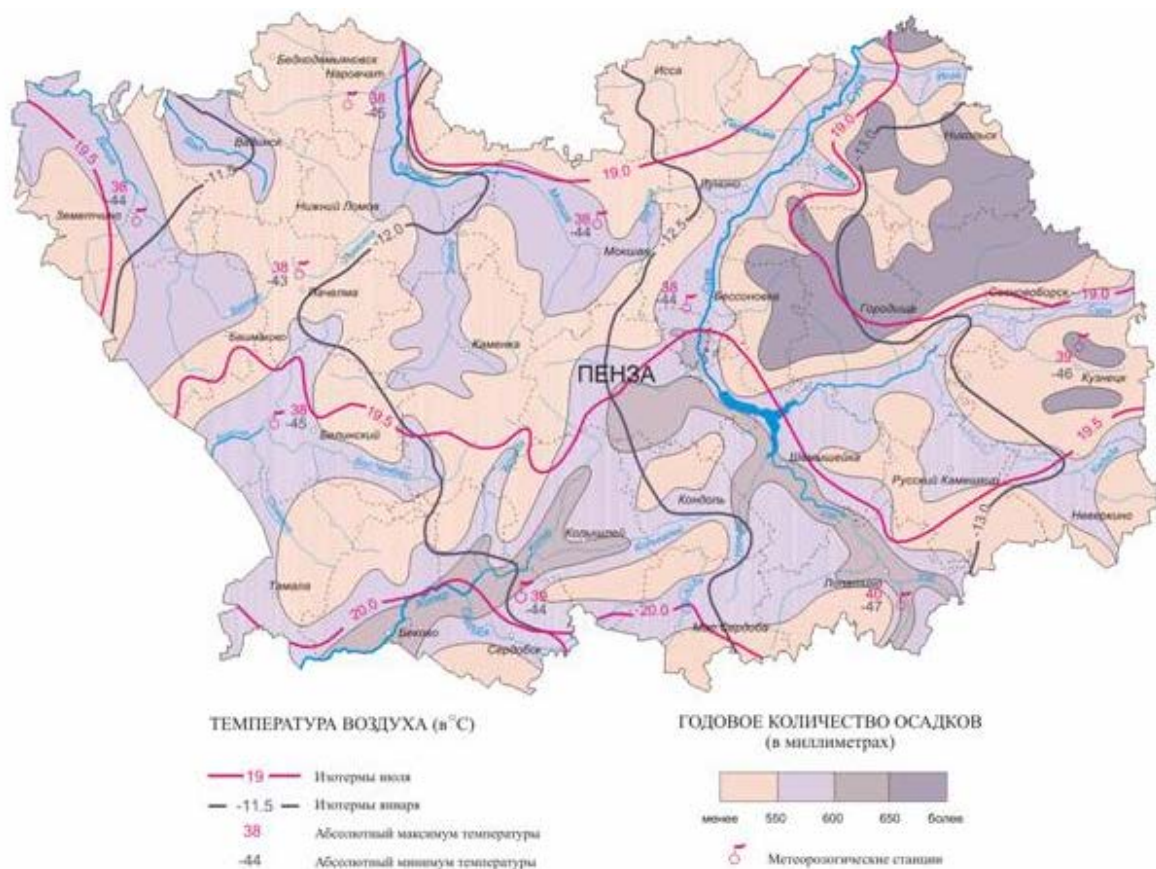


Рисунок 5 - климатическая карта Пензенской области

По природным, почвенно-климатическим условиям Пензенская область отнесена к зоне лесостепи. Почвенный покров территории Пензенской области

характеризуется большим разнообразием, обусловленным неоднородностью физико-географических условий области. Одно из самых главных богатств Пензенской области обилие черноземов. В целом по области они занимают 50,7% территории, наиболее распространены выщелоченные черноземы, в меньшей степени - оподзоленные и типичные, значительные площади занимают серые лесные почвы - 34,7%, пойменные - 7,0% [32].

Территория имеет равнинный, слегка всхолмленный рельеф, расчлененный густой сетью балок и оврагов, сложный и многообразный ландшафт, сравнительно развитую речную сеть с живописным пойменным строением, наблюдается большое разнообразие почв, животного и растительного мира. В области насчитывается свыше 300 рек, наиболее крупные из них: Сура, Мокша, Хопер, Выша, Атмис.

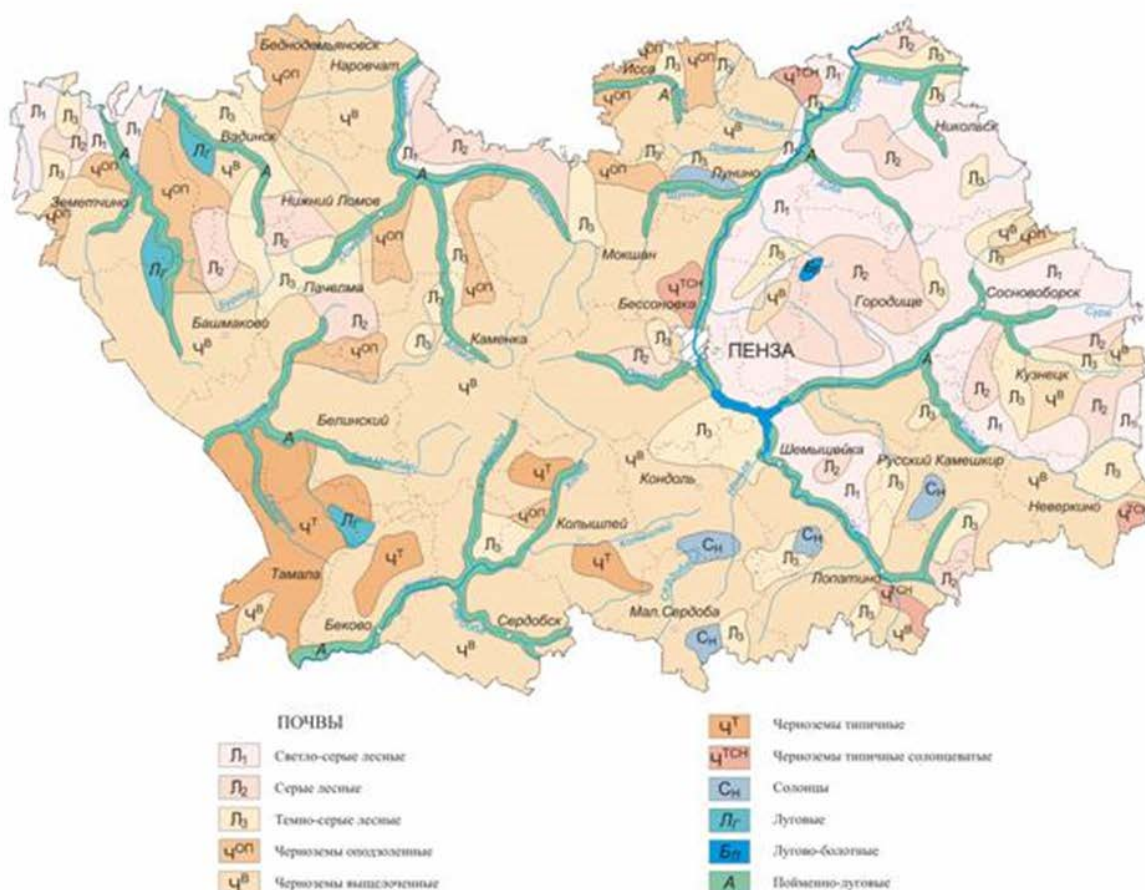


Рисунок 6 - Почвенная карта Пензенской области

Естественная растительность сохранилась примерно на 1/3 площади. Лугово-лесные ландшафты севера и северо-востока сменяются на юге лугово-

степными и степными. На территории Пензенской области распространены широколиственные и сосновые леса, переходящие в дерновинно-злаковые луговые степи. Более 20% площади региона покрыто сосновыми, широколиственными и смешанными лесами. Значение лесов не столько промышленное, сколько водоохранное, почвозащитное и рекреационное.

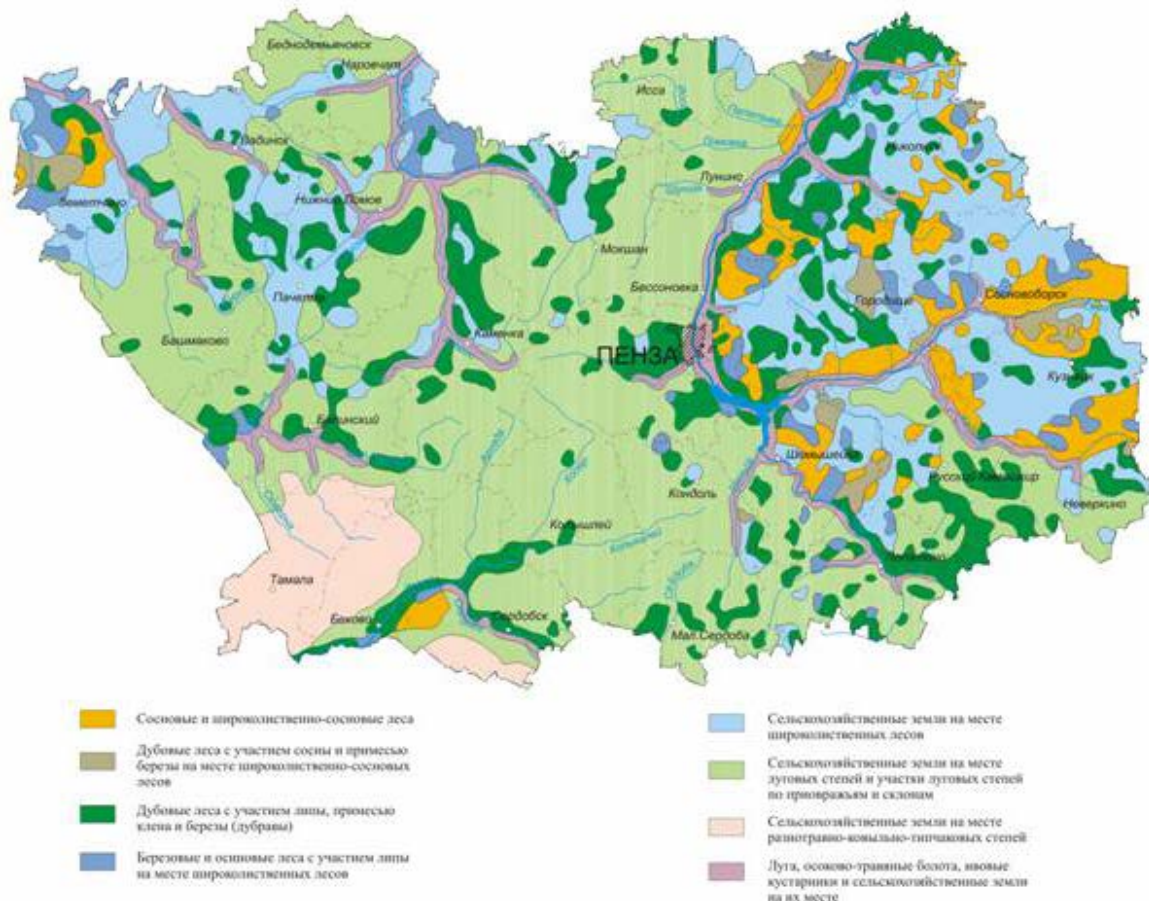


Рисунок 7 - карта растительности Пензенской области

Животный мир разнообразен. В пределах области насчитывается 395 видов позвоночных животных, в том числе: рыбообразных и рыб - 48, земноводных - 11, пресмыкающихся - 8, птиц - более 255 видов, млекопитающих - 73.

В Красную Книгу Пензенской области занесено 92 вида позвоночных животных, в том числе рыб и рыбообразных - 11 (украинская минога, стерлядь, синец, быстрянка русская, подуст волжский, рыбец и др.), земноводных - 2 (лягушка прудовая, лягушка травяная), пресмыкающихся - 2 (черепаха болотная, гадюка степная), птиц - 64 (гагара чернозобая, поганка черношейная,

выпь малая, сапсан, журавль серый, пастушок и др.), млекопитающих - 13 видов (выхухоль русская, ночница Наттерера, вечерница гигантская, сурок степной, медведь бурый, выдраречная и др.).

В области организовано 6 государственных зоологических заказников регионального значения, 100 охотничьих хозяйств. К объектам охоты отнесено 78 видов позвоночных животных, в том числе 46 птиц и 32 млекопитающих. Наиболее распространенными охотничьими животными являются лисица, заяц-беляк, заяц-русак, хорь черный, барсук, кабан, водоплавающие птицы.

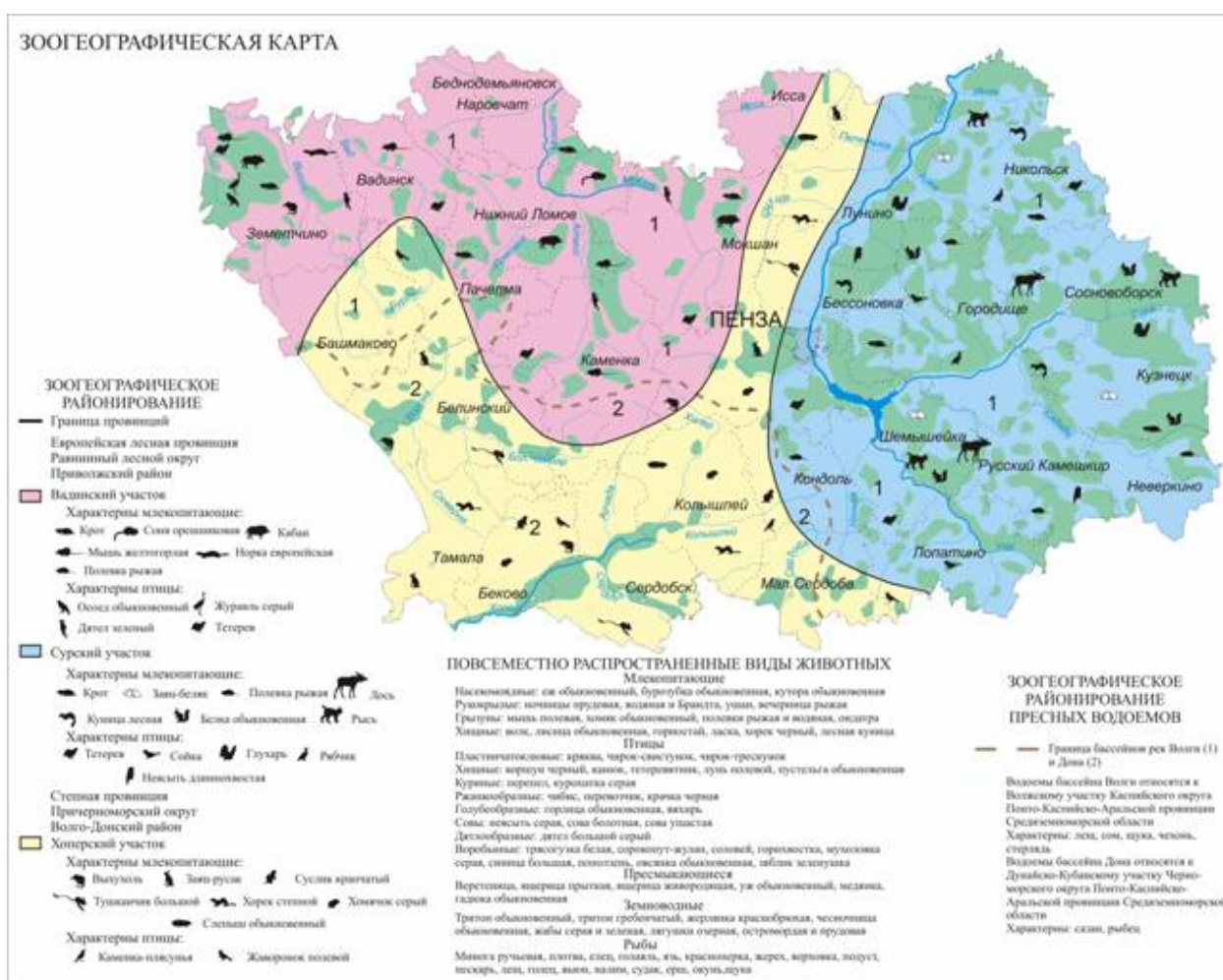


Рисунок 8 - карта животного мира Пензенской области

Территория области относится к регионам с наиболее благоприятным сочетанием природных условий - равнинный рельеф, умеренно жаркое лето, умеренно холодная зима, низкая заболоченность, сравнительно высокая лесистость [35].



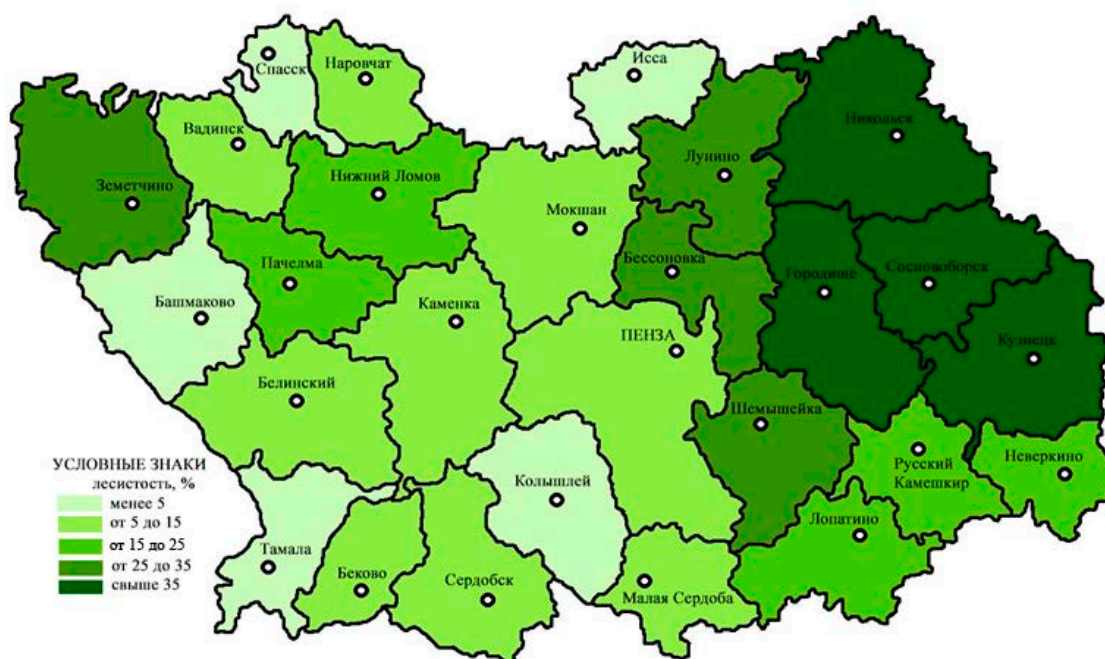


Рисунок 9- Карта лесистости Пензенской области

Приведенная выше характеристика Пензенской области характеризует ее, как привлекательную для инвесторов и бизнеса. Среди инвестиционных преимуществ региона можно отметить природно-климатические условия для развития сельского хозяйства, что стало основой достаточно активного развития агробизнеса в области.

Агропромышленный комплекс Пензенской области представлен совокупностью отраслей экономики, обеспечивающих производство сельскохозяйственной продукции, ее переработку и выпуск продуктов питания, а также реализацию их потребителям.

Природно-климатические условия способствуют производству зерна, подсолнечника, сахарной свеклы, мяса крупного рогатого скота, свиней и птицы на убой, молока, яиц. Область является крупным производителем продуктов питания, и относится к тем регионам России, которые почти полностью обеспечивают потребности населения за счет собственного производства.

В последние годы, в агропромышленном комплексе Пензенской области достигнуты высокие результаты. Сельское хозяйство Пензенской области остается стабильно прибыльным. В Пензенской области реализуются крупные

инвестиционные проекты, носящие инновационный характер, ведётся строительство и реконструкция животноводческих комплексов, зернохранилищ.

За последние годы с участием инвесторов в регионе построено три молочных комплекса на 8200 коров с производством молока более 44 тыс. тонн в год, 1 свиноводческий комплекс мощностью 12,5 тыс. тонн свинины в год, также проведена реконструкция 2 свинокомплексов мощностью 7 тыс. тонн мяса в год. Строительство животноводческих комплексов осуществляется как за счет собственных средств, так и за счет кредитных ресурсов, процентная ставка по которым субсидируется государством.

В настоящее время в Пензенской области активно развивается политика создания дополнительных условий для привлечения инвестиций в экономику Пензенской области. Одним из основных путей привлечения инвестиций в регион является формирование инвестиционной площадки, привлекательной для потенциального инвестора[26].

На территории Пензенской области в настоящее время насчитывается двадцать семь муниципальных районов, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в которых составляет - 3072 тыс. га, что составляет 70,9 % от общей площади районов.

Земельный фонд в административных границах Пензенской области по состоянию на 1 января 2016 года составляет 4335,2, га. Распределение земель области по категориям и их динамика представлена на рисунке 7 и в таблице 3.

Из 3 таблицы видно, что за последние 5 лет произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Заметно уменьшилась площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1,5 тыс. га. Это произошло за счет перевода этих земель в земли населенных пунктов - 0,6 тыс. га и земель промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - 0,9 тыс. га.



*Рисунок 10- Распределение земель Пензенской области по категориям*

Таблица 3

**Распределение земель Пензенской области по категориям**

<b>Категории земель Пензенской области</b>	<b>2011 г.</b>	<b>2013 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Земли сельскохозяйственного назначения	3073,5	3072,9	3072,0
Земли населенных пунктов	228,0	228,2	228,6
Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	43,1	43,5	44,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	9,1	9,1	9,1
Земли лесного фонда	964,5	964,5	964,5
Земли водного фонда	14,8	14,8	14,8
Земли запаса	2,2	2,2	2,2
<b>Итого земель:</b>	<b>4335,2</b>	<b>4335,2</b>	<b>4335,2</b>

Данные о структуре и динамике земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в земельном фонде за последние два года предоставлены в таблице 4.

Структура земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в  
земельном фонде

Земли	2014 год	2015 год
Площадь земельного фонда	4335,2	
Земли сельскохозяйственного назначения	3072,4	3072,0
Всего сельскохозяйственных угодий	2883,0	288,6
Пашня	2193,9	2193,7
Леса и кустарники	77,9	77,9
Болота	7,7	7,7
Под водой	22,3	22,3
Под дорогами, прогонами, улицами и площадями	39,1	39,1
Застроенные территории	15,3	15,3
Нарушенные земли	0,4	0,4
Прочие земли	22,9	22,9

Из таблицы видно, что в 2015 году произошли изменения в структуре земельных угодий, площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 0,2 тыс.га за счет передачи 0,1 тыс.га в застроенные территории и 0,1 тыс.га - под водой; на 0,1 тыс. га уменьшилась площадь под кустами за счет передачи их в прочие земли.

В основном сокращение земель сельскохозяйственного назначения происходит за счет перераспределения земель в связи с ликвидацией сельскохозяйственных организаций, при добровольном и принудительном отказе от земельного участка, а так же по причине перевода земель в другую категорию для строительства газопроводов, иных линейных объектов, расширение территорий заповедников и многое другое.

## **2.2 Анализ и выявление неостребованных и неиспользуемых земельных долей и признания права муниципальной собственности за ними**

Органы местного самоуправления для формирования списка неостребованных земельных долей пользуются следующими информационными источниками:

- Первоначальный список лиц из проекта перераспределения 1992-1995 годов;
- Сведениями из единого государственного реестра недвижимости с указанием правообладателей.

Очевидным является, что сведения из первоначального списка давно устарели. За истекшие годы состав участников долевой собственности существенно изменился, часть собственников умерли. В этих случаях, несмотря на то, что наследники вступили в права наследства имуществом умершего, эта информация не является общедоступной. Не всегда нотариус по запросу из органа местного самоуправления будет раскрывать сведения о заведенных наследственных делах и предоставлять списки наследников.

В сведениях из единого государственного реестра недвижимости отражаются только правообладатели, которые зарегистрировали свое право на основании сделок или свидетельств на право наследования по закону или завещанию. Однако часть наследников не регистрирует свои права на земельные доли, так как закон не требует от них такой регистрации после вступления в права наследования. Другими официальными источниками информации, кроме указанных выше, органы местного самоуправления не располагают[43].

Можно сформировать следующий алгоритм работы органов местного самоуправления по признанию права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли на территории Пензенской области, разделив его на этапы:

1 этап - Подготовка списка невостребованных земельных долей по основаниям, указанным в пунктах 1,2 статьи 12.1 федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2 этап - Не менее чем за 3 месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности публикация списка невостребованных земельных долей в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда», размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования.

3 этап - Прием и учет возражений лиц, считающих, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей.

4 этап - Проведение общего собрания участников долевой собственности, в том числе для решения вопросов: 1) об утверждении списков невостребованных земельных долей; 2) о предложениях относительно проекта межевания земельных участков.

5 этап - Утверждение списка невостребованных земельных долей в случае, если указанный список не утвержден общим собранием участников долевой собственности по истечении четырех месяцев со дня опубликования списка невостребованных земельных долей.

6 этап - Обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.

7 этап - Регистрация права муниципальной собственности на земельные доли в соответствии с решением суда.

8 этап - Не позднее 1 месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю публикация в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда», размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального

образования информации о возможности продажи земельных долей, находящихся в муниципальной собственности.

9 этап - В течение 6 месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю продажа долей, находящихся в муниципальной собственности, сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

10 этап - В течение последующих 6 месяцев выдел земельных участков в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности.

11 этап - Государственная регистрация права муниципальной собственности на образованные земельные участки.

12 этап - Не позднее двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на земельные участки публикация в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда» размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования информации о возможности приобретения земельного участка, выделенного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, использующими такой земельный участок сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством в собственность или аренду без проведения торгов.

13 этап - Продажа земельных участков, выделенных в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов по цене, установленной законом, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента

государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

14 этап - Проведение разъяснительной работы с населением о возможности регистрации права и отказа от права собственности на земельные доли, а также последствиях такой регистрации (установленная законодательством обязанность использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением).

Только после признания права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли можно приступать к формированию инвестиционной площадки.

В данной научной работе в разрезе муниципальных районов Пензенской области была рассмотрена ситуация с неостребованными земельными долями по состоянию на 1 марта 2017 года в разрезе муниципальных районов и произведен анализ.

На территории Башмаковского района общая площадь неостребованных земельных долей составляет 4916,8 га, из которых 749 га вовлечены в сельскохозяйственный оборот, остальная часть не используется, подвержена зарастанию сорной и древесно-кустарниковой растительностью (приложение № 1).

На территории Бековского района Пензенской области площадь неостребованных земельных долей составляет 899,5 га, что почти в пять раз меньше, чем в Башмаковском районе. Немаловажным фактом является то, что вся площадь неостребованных земельных долей используется в сельскохозяйственном производстве, это позволит при признании права муниципальной собственности реализовать данные земельные доли в полном объеме без каких-либо затруднений (приложение № 2).

В Бессоновском районе Пензенской области площадь неостребованных земельных долей составляет 2765,3 га, данные об использовании этой площади на настоящий момент не представлены (приложение № 3).

В Вадинском районе имелось 59389 га паевой земли (6875 паев), из которой оформлено 49364 га, неоформленными остаются 10025 га. В таблице 4



представлены данные Вадинского района Пензенской области, из которых видно, что за 2014-2016 год, муниципальной собственностью было признано 3052,5 га не востребованных земельных долей (приложение № 4).

В настоящее время муниципальными образованиями оформлены в соответствии с действующим законодательством 1480 га, из ни передано в аренду 1283 га, введено в сельскохозяйственный оборот 600га.

Неоформленные земельные доли распределились следующим образом:

- выморочные доли (земельные участки, собственники которых выбыли и умерли за пределами района), площадью 1406 га;

- земельные доли, которые не могут быть признаны не востребованными в соответствии со ст.12. ФЗ №101, площадью 1271 га;

- муниципальные земельные доли - 1942 га;

- паевые земли - 4113 га;

- общая площадь земельных долей, которые не могут быть признаны не востребованными (права на них зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ) - 2687 га.

В Городищенском районе площадь не востребованных земельных долей составляет 6081,6 га, используются из них только 653 га, что почти в девять раз меньше, что негативно сказывается на дальнейшей передачи в арендное пользование или в собственность. Также по состоянию на 1 марта 2017 года на рассмотрении суда находятся 91,6 га (приложение № 5).

В Земетчинском районе Пензенской области ситуация складывается следующим образом, на территории района 2100 не востребованных земельных долей, общей площадью 15245,8 га, данных их использования также не представлено, из чего можно сделать вывод, что большая их часть не используется в сельскохозяйственном обороте. В таблице 6 указано, что все выявленные на сегодняшний день не востребованные земельные доли находятся на рассмотрении в суде. Если по решению суда вся заявленная площадь будет признана не востребованной, можно будет сделать вывод, что Земетчинский район займет лидирующую позицию среди других муниципальных районов

Пензенской области по признанию муниципальной собственности на неостребованные земельные доли (приложение № 6).

Площадь неостребованных земельных долей на территории Иссинского района Пензенской области составляет 2697 га, 39 га из которой находятся на рассмотрении в суде, а 420 га от общей площади используются местными сельхоз-товаропроизводителями в сельскохозяйственном обороте (приложение № 7).

На территории Каменского района Пензенской области площадь неостребованных земельных долей составляет 519,5 га, 195,2 га - используются в сельскохозяйственном обороте, 349,7 га в настоящее время находятся на рассмотрении в суде (приложение № 8).

Общая площадь неостребованных земельных долей на территории Камешкирского района Пензенской области по состоянию на 1 марта 2016 года составляет 6373 га, которая не используется в полном объеме в сельскохозяйственном производстве (приложение № 9).

На территории Колышлейского района Пензенской области по данным, представленным в таблице 10, площадь неостребованных земельных долей составляет 8088,5 га, 57 га из которой находятся на настоящее время на рассмотрении в суде. В сельскохозяйственном обороте из 8088,5 га используются 5606,5 га (приложение № 10).

На территории Лопатинского района Пензенской области количество неостребованных земельных долей составляет 247, общей площадью 2580,1 га, которые находятся в непригодном состоянии для сельскохозяйственного производства (приложение № 11).

На территории Лунинского района в границах Большевьяского, Ломовского, Родниковского и Сытинского сельсоветов располагается 571 неостребованная земельная доля, общей площадью 4406га. На рассмотрении в суде о признании права муниципальной собственности на данные земельные доли находится 59 участков, площадью 354 га, расположенные на территории Большевьяского сельсовета Лунинского района Пензенской области. Из общей

площади невостребованных долей 1050 га обрабатываются местными сельхозтоваропроизводителями (приложение № 12).

Данные по Малосердобинскому району Пензенской области показывают, что площадь невостребованных земельных долей на территории района составляет 2568,6 га, 373 га в данный момент находятся на рассмотрении в суде о признании права муниципальной собственности за ними (приложение № 13).

На территории Мокшанского района площадь невостребованных земельных долей составляет 1404,89 га, 507,96 га из которой используются в сельскохозяйственном производстве (приложение № 14).

На территории Наровчатского района Пензенской области по состоянию на 1 марта 2017 года выявленных невостребованных земельных долей нет (приложение № 15).

На территории Неверкинского района Пензенской области площадь невостребованных земельных долей составляет 441,28 га, также на территории данного района имеется 20002,52 га земельных долей, которые не могут быть признаны невостребованными, права на них зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и 20592,2 га паевых земель, так называемые невыделенные паи (приложение № 16).

Согласно данным по невостребованным земельным долям на территории Никольского района, площадь невостребованных земельных долей, используемых местными сельхозтоваропроизводителями составляет 1200га (приложение № 17).

На 1 марта 2017 года данные Пачелмского района показывают, что на территории района площадь паевых земель составляет 1458,1 га (приложение № 18).

На территории Пензенского района по состоянию на 1 марта 2016 года общая площадь невостребованных земельных долей составляет 2007,68 га, общая площадь паевых земель составляет 9124,42га и 6803,74 га земельных

долей которые не могут быть признаны не востребованными (приложение № 19).

На территории Сердобского района площадь не востребованных земельных долей на 1 марта 2016 года составляет 2288 га, 550 га из которых только используются в сельскохозяйственном производстве, также на территории района 5082 га паевых земель (приложение № 20).

По состоянию на 1 марта 2017 года на территории Спасского района Пензенской области площадь не востребованных земельных долей составляет 892,32 га, 73,7 га из которых в данный момент находятся на рассмотрении в суде (приложение № 21).

На территории Тамалинского района на 1 марта 2017 года 328 не востребованных земельных долей, площадью 3269,1 га, 207,5 га из которых находятся на рассмотрении в суде. Из общей площади не востребованных земельных долей в районе 1398, 3 га вовлечены в сельскохозяйственный оборот, что в дальнейшем позволит без затруднений после признания права муниципальной собственности за ними передать в арендное пользование или реализовать данные земельные доли.

Также на территории Тамалинского района 19414, 2 га земельных долей, права на которые зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством и они не могут быть признаны не востребованными (приложение № 22).

В Шемышейском районе 436 не востребованных земельных долей, общей площадью 3200,82 га, 898 га из которых используются в сельскохозяйственном обороте. Еще на территории данного муниципального района находится 4721,67 га паевых земель признать право муниципальной собственности на которые в данный момент затруднительно (приложение № 23).

Проанализировав все данные, можно сделать вывод, что по состоянию на 1 марта 2017 года на рассмотрении в суде находятся иски одиннадцати муниципальных районов Пензенской области из двадцати семи. В четырех

районах выявленных не востребуемых земельных долей на сегодняшний момент нет, что является относительно неплохим показателем.

Сравнение количества не востребуемых земельных долей в муниципальных районах на рисунке 10.

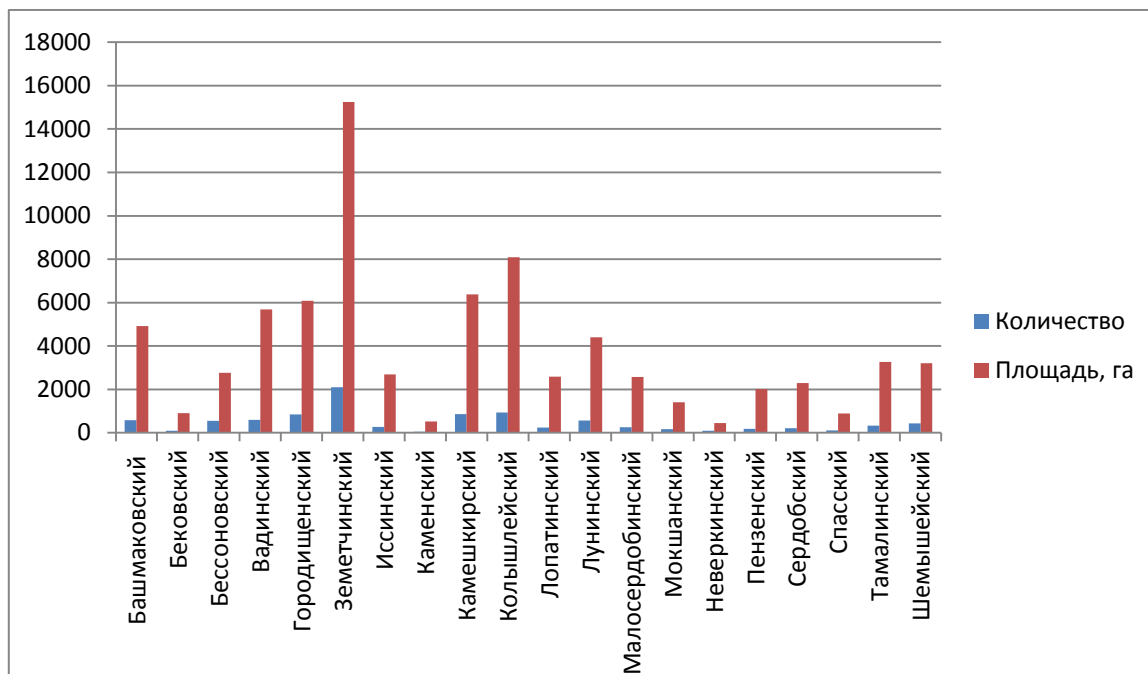


Рисунок 11- Сравнение количества и площади не востребуемых земельных долей в разрезе муниципальных районов

Результаты сравнения не востребуемых земельных долей подтверждаются данными, ежегодно представляемыми администрациями муниципальных районов в Министерство сельского хозяйства Пензенской области.

После прохождения всех основных процедур, предшествующих выделению земельного участка, орган местного самоуправления сталкивается еще с одной проблемой. Согласно пункту 8 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности[9].

При этом выдел таких земельных долей осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества - это в основном земли

неудобные для использования, заболоченные участки или участки, на которых за годы, прошедшие с момента приватизации земель сельскохозяйственного назначения, вырос подлесок. Такого рода участки вряд ли могут представлять какой-либо интерес для инвесторов или сельскохозяйственных предприятий. Можно предположить, что кампания по введению в оборот земельных долей не даст такого финансового эффекта, на который рассчитывают органы местного самоуправления.

Хотелось бы обратить внимание на тот факт, что собственники земельных долей при определенных условиях располагают таким средством защиты своих прав, как иск об исключении из списка собственников не востребовавшихся земельных долей, ответчиком в данном случае будет являться орган местного самоуправления. Необходимость обращения в суд с подобным иском возникает в том случае, когда в список собственников не востребовавшихся земельных долей включен предыдущий, первичный собственник, однако после утверждения списка право на не востребовавшую земельную долю возникло у наследника, например на основании решения суда. У суда не имеется никаких законных оснований отказать истцу в исключении из списка собственников не востребовавшихся земельных долей первичного собственника[43].

В Пензенской области таким примером является Пачелмский район. За 2015 год в муниципальную собственность было оформлено 4000 га не востребовавшихся земельных долей. В 2016 году собственники (наследники) земельных долей, которые были признаны судом не востребовавшими, обратились в суд с исками о признании решения суда недействительным и установить право собственности на данные земельные доли за ними. В настоящий момент идет обратная и достаточно длительная процедура по признанию права собственности на не востребовавшиеся земельные доли, принимая во внимания иски обратившихся граждан.

## **2.3 Анализ проблем и перспектив сформированных инвестиционных площадок**

На территории Пензенской области в настоящее время существует 77 площадок агробизнеса. На территории Башмаковского района Пензенской области находится четыре «зеленые» инвестиционные площадки агропромышленного сектора, площадь которых от 10 га до 339,5 га, подготовленные в соответствии с действующим законодательством.

На территории Бековского района расположены две «зеленые» инвестиционные площадки площадью 3,5 га и 868 га, «коричневые» площадки агробизнеса в данном районе Пензенской области отсутствуют.

В Вадинском районе для потенциального инвестора подготовлены «зеленая» и «коричневая» площадки, площадью 30 га для сельскохозяйственного производства и 2,1 га промышленного назначения для строительства кирпичного завода.

На территории Каменского района Пензенской области расположены две «зеленые» площадки, площадью 6,2 га и 150 га, а также четыре «коричневых» инвестиционных площадок, площадью 3,2 га, 3,6 га, 24,4 га и 755 га. Планируемое использование промышленно-производственных площадок в вышеуказанном муниципальном районе - промышленное производство и переработка сельскохозяйственной продукции. На территории района можно выделить две инвестиционные площадки промышленного производства, на которых уже расположены объекты недвижимости, такие как здания хранилища, овощехранилища, котельной, пилорамы, склада, штаба, водонапорной башни, казармы, находящиеся в удовлетворительном состоянии, требующие ремонта. Нахождение существующих объектов недвижимости на инвестиционной площадке значительно повышает привлекательность данной площадки для потенциального инвестора.

Две «коричневых» площадки, площадью 3,27 га и 304 га расположены в Белинском районе Пензенской области, «зеленые» площадки на территории данного муниципального района отсутствуют. Данные площадки планируется

использовать для выращивания картофеля и строительство завода эфирных масел. На территории площадки завода по переработке сельскохозяйственных эфиромасленичных культур располагается промышленное однопролетное здание без промежуточных колонн, площадью 500 кв.м. 2014 года постройки.

Администрация Камешкирского района Пензенской области для потенциального инвестора подготовила «зеленую» инвестиционную площадку, площадью 10 га и две «коричневых» площадки, площадью 0,7 и 2,3 га. «Зеленая» площадка предлагается для строительства кирпичного завода, «коричневые» площадки планируется использовать для организации производства, путем реконструкции нежилого здания (бывшего хлебозавода) и для производственных целей, реконструируя производственные помещения: здание конторы, три складских помещения, ремонтный цех, кузнечный цех, помещение для содержания крупно-рогатого скота.

Бессоновский район Пензенской области предлагает потенциальному инвестору две «коричневые» инвестиционные площадки для сельскохозяйственной деятельности и промышленного производства. Площадка с планируемым использованием - сельскохозяйственная деятельность, предлагает инвестору на территории Вазерского сельсовета реконструкцию птицефабрики. На территории данной площадки расположены пять модульных цехов, колбасный цех, цех по переработке мяса, административное здание 1984-1985 годов постройки. Под промышленное производство предлагается одноэтажное здание котельной 223,7 кв.м., расположенное на территории с.Грабово.

На территории Городищенского района расположены две «зеленые» инвестиционные площадки, площадью 9 га и 3805 га. Данные площадки планируется использовать для выращивания сельскохозяйственных культур.

Колышлейский район Пензенской области, предлагает для потенциального инвестора «зеленую» и «коричневую» инвестиционные площадки, площадь которых составляет 0,07 га и 265 га. Использование территории «зеленой» площадки возможно под строительство объектов,



связанных с сельскохозяйственной деятельностью (животноводческие фермы, теплицы, парники, оранжереи, склады горюче-смазочных материалов, гаражи и парк по ремонту, техобслуживанию и хранению с/х техники) Зданий, строений, сооружений на участке нет. «Коричневую» площадку предполагается использовать под производственное предприятие - производство муки, грибов, станцию технического обслуживания. На данной площадке располагается здание кирпичной котельной, площадью 243,5 кв.м., построенное в 1986 году.

В Лунинском районе Пензенской области потенциальному инвестору предлагается три «зеленые» инвестиционные площадки, площадь которых составляет 5,4 га, 320 га и 454 га, а также одна инвестиционная площадка для сельскохозяйственного производства, площадью 6,2 га, на территории которой располагается производственный бетонный цех, площадью 12000 кв.м.

На территории муниципального образования Лопатинский район располагаются три «зеленых» инвестиционных площадки, площадь которых составляет 9 га, 2 га и 21,9 га. Данные площади планируется использовать для строительства птицефабрики, свинокомплекса и животноводческого комплекса.

Малосердобинский район Пензенской области готов предоставить потенциальному инвестору две площадки, площадью 2га, под сельскохозяйственное производство.

Администрация Наровчатского района подготовила три «зеленых» инвестиционных площадки, площадь которых составляет 45 га, 449 га и 431,8га. Данные площади предполагается использовать под сельскохозяйственное производство, здания и сооружения на земельных участках отсутствуют.

На территории Нижнеломовского муниципального района Пензенской области располагаются пять «зеленых» инвестиционных площадок, площадью 10 га, 0,5 га, 4,2 га и три «коричневых» площадки, площадь которых составляет 0,1 га, 3,7 га и 0,5 га. Площадки рядом с автомобильной дорогой Федерального значения планируется использовать для строительства кафе, автостоянки, гостиницы, придорожного сервиса. «Коричневые» инвестиционные

площадки планируется использовать под промышленное производство, на которых расположены: здание котельной, площадью 117,9 кв.м., три одноэтажных кирпичных здания, административно-бытовой четырех-этажное кирпичное здание 7101,4 кв.м., 1976 года постройки. Также имеется площадка из земель лесного фонда для нужд лесного хозяйства.

Никольский район Пензенской области для агропромышленного сектора экономики предлагает две инвестиционные площадки: для размещения зданий, строений, сооружений, площадью 0,75 га, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции под существующим нежилым зданием (ферма, ж/б конструкция) общая площадь которого - 3626,7 кв.м., и для строительства молочно-товарной фермы на 2100 голов дойного стада, площадью 1674 га.

В Пензенском районе подготовлены две «коричневых» инвестиционных площадки. На территории с.Кондоль планируется организовать строительство овощехранилище, общая площадь земельного участка под данную площадку составляет 0,4 га. На вышеуказанной площадке расположено здание контрольно-пропускного пункта, площадью 71 кв.м. и теплая стоянка, площадью 855,5 кв.м., 1980 года постройки. На территории с.Засечное планируется реконструировать уже существующее одноэтажное овощехранилище, площадью 1065,8 кв.м., 1966 года постройки, данный земельный участок занимает площадь 0,5 га.

На территории Сердобского района Пензенской области в границах индустриального парка «Сердобский» для сельскохозяйственного производства предлагаются шесть «зеленых» инвестиционных площадок, свободных от объектов недвижимости, площадью 23,5 га, 43 га, 40 га, 70,9 га, 91,5 га, 97,6 га.

В Сосновоборском районе для потенциального инвестора предлагаются земельные участки сельскохозяйственного назначения, общей площадью 506,8 га для сельскохозяйственного производства.

В Спасском районе Пензенской области предлагается «зеленая» площадка под закладку сада интенсивного типа и три «коричневых» площадки

для развития производства. На одной площадке расположены: четыре зерновых склада, склад на зернотоке, на другой площадке, площадью 0,64 га располагается ферма, площадью 2942,6 кв.м. и склад, площадью 931 кв.м., 1965 года постройки, третья площадка предлагается с существующим консервным цехом.

Тамалинский район представил «зеленую» площадку, площадью 6,5 га, предполагаемую для использования под объектами сельскохозяйственного производства, либо жилую застройку.

На территории Кузнецкого района девять «зеленых» инвестиционных площадок, находящихся в муниципальной собственности и собственности акционерного общества «Областной агропромышленный холдинг», предлагаемых для производства сельскохозяйственной продукции. Площади данных площадок составляют: 639,71 га; 73,27 га; 210,3 га; 625,3 га; 451,8 га; 35,3 га; 157 га; 162,4 га; 37,6 га. Также на территории муниципального района расположены девять «коричневых» инвестиционных площадок.

В с.Русская Пенделка предлагается потенциальному инвестору двухэтажное здание школы, площадью 588.2 кв.м., ориентировочно 1827-1917 года постройки, износ данного объекта составляет 80%.

На территории р.п.Верхозим для размещения промышленного производства предлагается земельный участок, площадью 0,9 га, на котором расположены: административное здание, проходная, производственный корпус, иглопробивной цех, склад готовой продукции, здание прядильных цехов, мастерская, общей площадью 20119 кв.м., износ которых более 50%.

В границах с.Каменка предполагается организация тепличного комплекса. Для этого подобран земельный участок, площадью 8,69 га, на котором расположены: металлокаркасное остекленное здание теплицы и производственное помещение с холодильными камерами, общей площадью 5600 кв.м.

Для сельскохозяйственного производства в с.Явлейка предлагается земельный участок, площадью 12,5 га, в границах которого расположены

четыре помещения бывшей молочно-товарной фермы, 1979 года постройки и в с.Шишовка Кузнецкого района также имеется четыре помещения молочно-товарной фермы, 1988 года постройки, расположенные на земельном участке, площадью 1,95 га.

На территории населенного пункта с.Пионер для потенциального инвестора имеются недостроенные помещения, площадью 2089 кв.м., а именно двухэтажное кирпичное здание очистных сооружений и здание столовой.

В с.Радищево имеется инвестиционная площадка площадью 8,5 га, на которой расположены: коровник, молочный блок, четыре телятника, два свинарника, материальный склад, напольные склады, шесть зерноскладов, весовая будка, правление, три гаража, крытый ток, столярка, теплая стоянка, склад запасных частей, пекарня, столовая центральная, тракторная мастерская, дом животноводов, два картофеля хранилища, зерноочистной пункт.

На территории с.Махалино располагается площадка, площадью 4,3 га, на которой предполагается расположить административные и офисные здания, общей площадью 6477,9 кв.м., а именно двухэтажное нежилое здание учебного корпуса, материальный склад, две учебные мастерские, овощехранилище, столовая, четырехэтажное административное здание.

Также в 2016 году была подготовлено инвестиционное предложение «организация производства сиропов» в виде новой «коричневой» инвестиционной площадки на территории с.Каменка Кузнецкого района Пензенской области, площадью 0,2 га. На данной площадке имеется цех по производству сока и сиропа, площадью 344 кв.м. с имеющимся оборудованием по производству сиропов мощностью 160-200 тонн в год, 2006 года постройки с 20% износом.

Проанализировав информацию об инвестиционных площадках агропромышленного сектора Пензенской области, опубликованную на сайте Министерства сельского хозяйства Пензенской области, можно сгруппировать полученную информацию и оформить следующую таблицу в разрезе муниципальных районов.

Таблица 5

Инвестиционные площадки агропромышленного сектора Пензенской области в разрезе муниципальных районов

№ п/п	Наименование района	«зеленые» инвестиционные площадки		«коричневые» инвестиционные площадки	
		Количество	Площадь, га	Количество	Площадь, га
1	2	3	4	5	6
1	Башмаковский	4	861,4	-	-
2	Бековский	2	871,5	-	-
3	Белинский	-	-	2	307,27
4	Бессоновский	-	-	2	3,7
5	Вадинский	1	30	1	2,1
6	Городищенский	2	3814	-	-
7	Земетчинский	-	-	-	-
8	Иссинский	-	-	-	-
9	Каменский	2	156,2	4	806,2
10	Камешкирский	1	10	2	3
11	Колышлейский	1	265	1	0,07
12	Кузнецкий	9	2392,68	9	37,47
13	Лунинский	3	779,4	1	6,2
14	Лопатинский	3	32,9	-	-
15	Малосердобинский	2	4	-	-
16	Мокшанский	-	-	-	-
17	Наровчатский	3	925,8	-	-
18	Неверкинский	-	-	-	-
19	Нижнеломовский	5	34,7	3	4,3
20	Никольский	1	1674	1	0,8
21	Пачелмский	-	-	-	-
22	Пензенский	-	-	2	0,9
23	Сердобский	6	366,5	-	-
24	Сосновоборский	1	506,8	-	-
25	Спасский	1	140	1	0,64
26	Тамалинский	1	6,5	-	-
27	Шемышейский	-	-	-	-
Итого		48	12871,38	29	1172,65

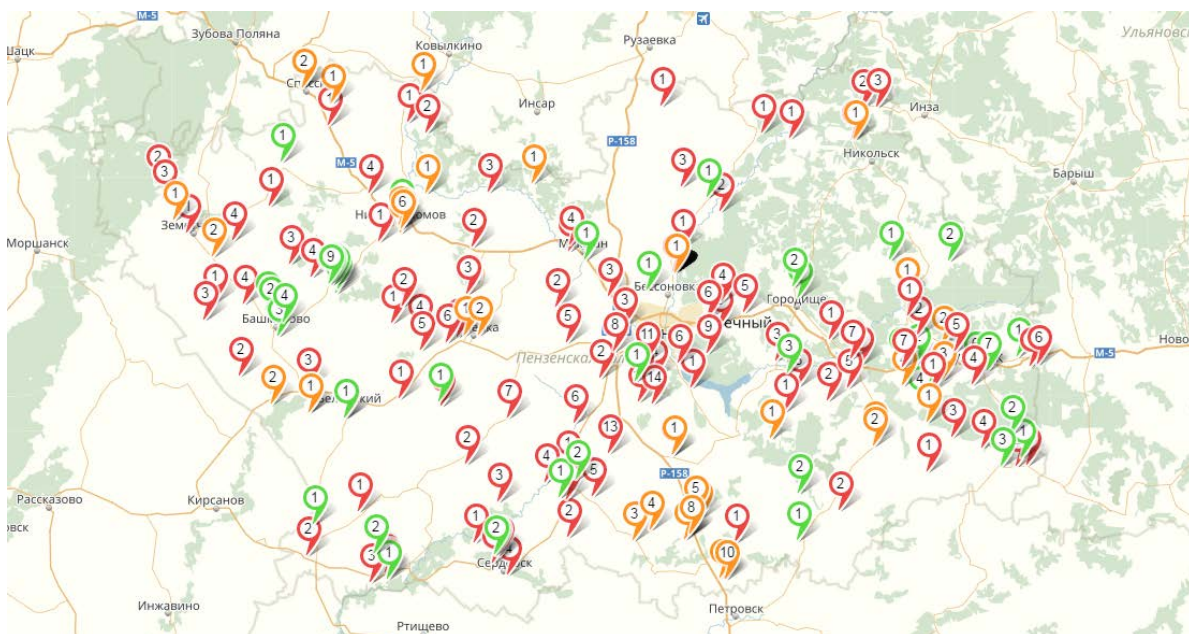
Проанализировав все характеристики инвестиционных площадок, указанных в паспорте площадке, среди «зеленых» инвестиционных площадок можно выделить наиболее привлекательную инвестиционную площадку для крупного инвестора на территории Городищенского района, площадь которой составляет 3805 га.

Из коричневых площадок наиболее привлекательными являются площадки, расположенные в Каменском и Кузнецком районах Пензенской

области. У данных площадок имеется хорошая транспортная доступность, достаточная площадь и на площадках уже имеются объекты недвижимости, в относительно хорошем состоянии.

Данные инвестиционные площадки можно считать самыми перспективными инвестиционными площадками, которые могут иметь минимальный срок реализации, ввиду своей привлекательности для потенциально инвестора, большой площадью и существующими, требующими минимальных затрат на реконструкцию объектами недвижимости.

Из сгруппированных данных, представленных в таблице 24, получаем, что на территории Пензенской области 48 «зеленых», площадью 12871,38 га и 29 «коричневых» площадок, площадью 1172,65 га.



*Рисунок 12-Карта инвестиционных площадок агропромышленного сектора экономики в Пензенской области*

Проанализировав основные характеристики существующих агропромышленных инвестиционных площадок Пензенской области можно отметить основные недостатки:

- зарастание земельного участка сорной и древесно-кустарниковой растительностью;
- тяжелая транспортная доступность;
- удаленность от пунктов сбыта продукции;

- большой процент износа существующих объектов недвижимости;
- удаленность инфраструктуры.

Также существуют некоторые преимущества приведенных выше инвестиционных площадок, такие как:

- значительная площадь земельных участков выделенных под инвестиционную площадку;
- земельные участки имеют уточненные границы;
- зарегистрированное право на инвестиционную площадку;
- различные варианты и сроки предоставления инвестиционной площадки;
- наличие на некоторых площадках действующего производства.

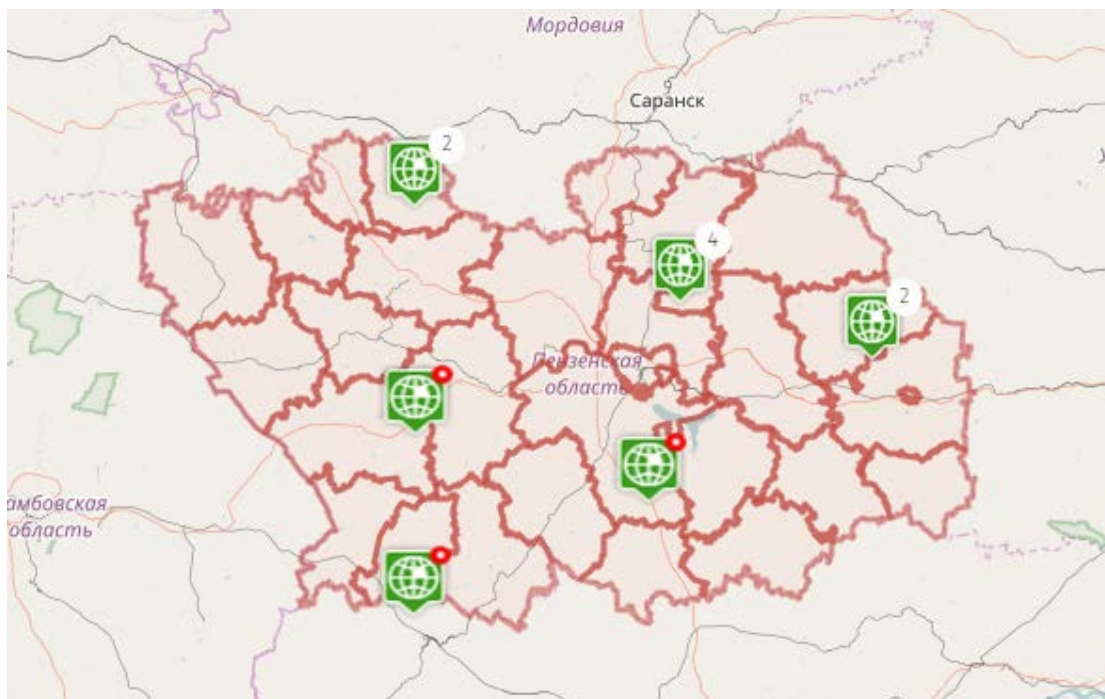
Также в Пензенской области организованы туристско-рекреационные площадки - площадки, где резиденты будут осуществлять: деятельность по сохранению, восстановлению и использованию объектов культурно-исторического наследия; строительство, реконструкцию, эксплуатацию объектов туристической индустрии, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан; добычу и использование природных лечебных ресурсов.

На территории Пензенской области в настоящее время имеется одиннадцать туристско-рекреационных инвестиционных площадок, расположенных в восьми муниципальных образованиях.

Инвестиционная площадка, площадью 18 га, расположенная в Белинском районе Пензенской области предполагает строительство туристического комплекса в с. Аргамаково, которая находится на этапе бизнес-идеи.

Инвестиционная площадка, подготовленная под зону отдыха, расположенная в черте районного центра в р.п. Беково, общей площадью участка 10,5 га. На данной площадке располагаются объекты недвижимости: здание спального корпуса, здание столовой, здание гаража, здание склада с овощехранилищем, здание изолятора, два летних корпуса, здание склада, здание библиотеки, здание прачечной, здание свинарника, здание котельной,

здание лечебно-оздоровительного блока, здание бухгалтерии, требующие реконструкции.



*Рисунок 13- Инвестиционная карта туристско-рекреационных площадок Пензенской области*

В Кузнецком районе для потенциального инвестора предлагается бизнес-идея с имеющейся для этого площадкой, которая предполагает строительство спортивно-гостиничного комплекса по ул. Октябрьской в г.Кузнецке.

Никольский район предлагает инвестиционную площадку для строительства эко-деревни в с.Серман. Планируемый объем инвестиций - 50 млн. руб., планируемое количество рабочих мест в рамках проекта - 35 рабочих мест. Основной целью проекта является организация комфортного и не забываемого отдыха и досуга для российских и зарубежных туристов. В рамках проекта запланировано создание экофермы в целях производства и реализации экологически чистых сельскохозяйственных продуктов. В настоящее время на месте реализации проекта пробурены две водяные скважины, частично проведены работы по формированию пруда и установке гостевых домиков.

В г.Пензе предлагается инвестиционная площадка под строительство аквапарка в микрорайоне Арбеково.



В Бессоновском районе потенциальному инвестору предлагаются инвестиционные площадки, планируемым использованием которых является строительство инновационного агротуристического комплекса «Сурская Лука» и музейно-рекреационного комплекса «Проказнинская дворянская усадьба».

В Лунинском районе потенциальному инвестору предлагается туристический бизнес ООО «Радуга» - строительство базы отдыха «Михайловская слобода».

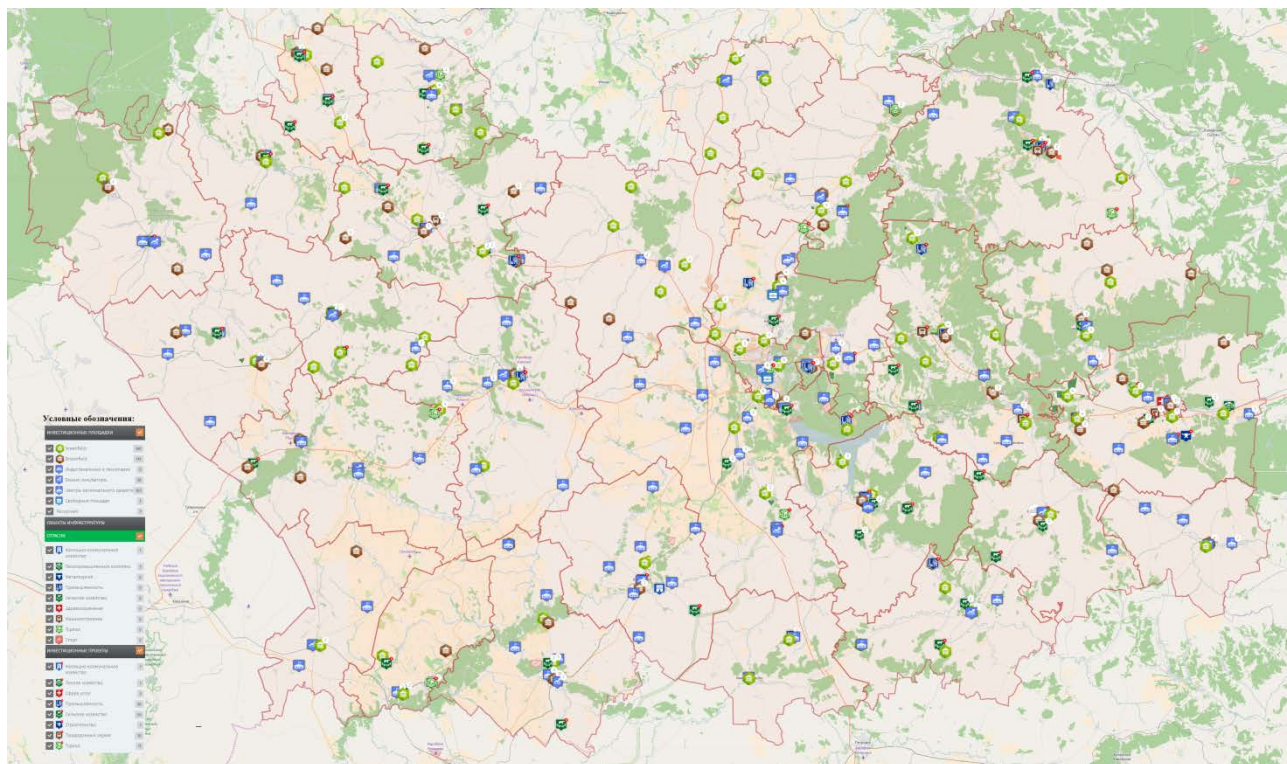
В Наровчатском районе Пензенской области предлагается инвестиционные бизнес-идеи в виде площадок под строительство фольклорной деревни и строительство гостиничного комплекса на 40 мест, кафе, атостоянки.

Проанализировав основные характеристики существующих туристско-рекреационных инвестиционных площадок Пензенской области можно отметить основные недостатки:

- большинство площадок находятся на этапе бизнес-идеи;
- относительно тяжелая транспортная доступность;
- удаленность от областного центра;
- большой процент износа существующих объектов недвижимости;
- удаленность инфраструктуры.

Также существуют некоторые преимущества приведенных выше инвестиционных площадок, такие как:

- значительная площадь земельных участков выделенных под инвестиционную площадку;
- земельные участки имеют уточненные границы;
- зарегистрированное право на инвестиционную площадку;
- различные варианты и сроки предоставления инвестиционной площадки;
- наличие на некоторых площадках объектов недвижимости;
- предлагаемые туристско-рекреационные инвестиционные площадки не имеют аналогов на территории Пензенской области.



*Рисунок 14- Инвестиционная карта Пензенской области*

Проведя анализ земельных ресурсов Пензенской области для формирования инвестиционного фонда, анализ и выявление неостребованных и неиспользуемых земельных долей на территории муниципальных образований Пензенской области, был сформирован алгоритм признания права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли.

Также был проведен анализ существующих инвестиционных площадок, в результате которого были отмечены преимущества и недостатки данных площадок.

### **3 НАУЧНО-ОБОСНОВАННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

#### **3.1 Предложения и рекомендации по формированию инвестиционного земельного фонда**

Формирование инвестиционного земельного фонда необходимо для вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков, залежных и заросших сорной и древесно-кустарниковой растительностью.

Ввиду того, что на территории Пензенской области относительно большая площадь неиспользуемых земельных участков, а также огромное количество зданий и сооружений, не используемых достаточно длительное время в целях производства, переработки, хранения и в других целях, требующих реконструкции и восстановления. Все это влияет на формирование налоговой базы региона, на социально-экономический рост, на занятость населения.

Проанализировав имеющуюся информацию, можно сделать вывод, что для потенциального инвестора, имеющего желание заниматься растениеводством или животноводством необходима площадь не менее 2000 га.

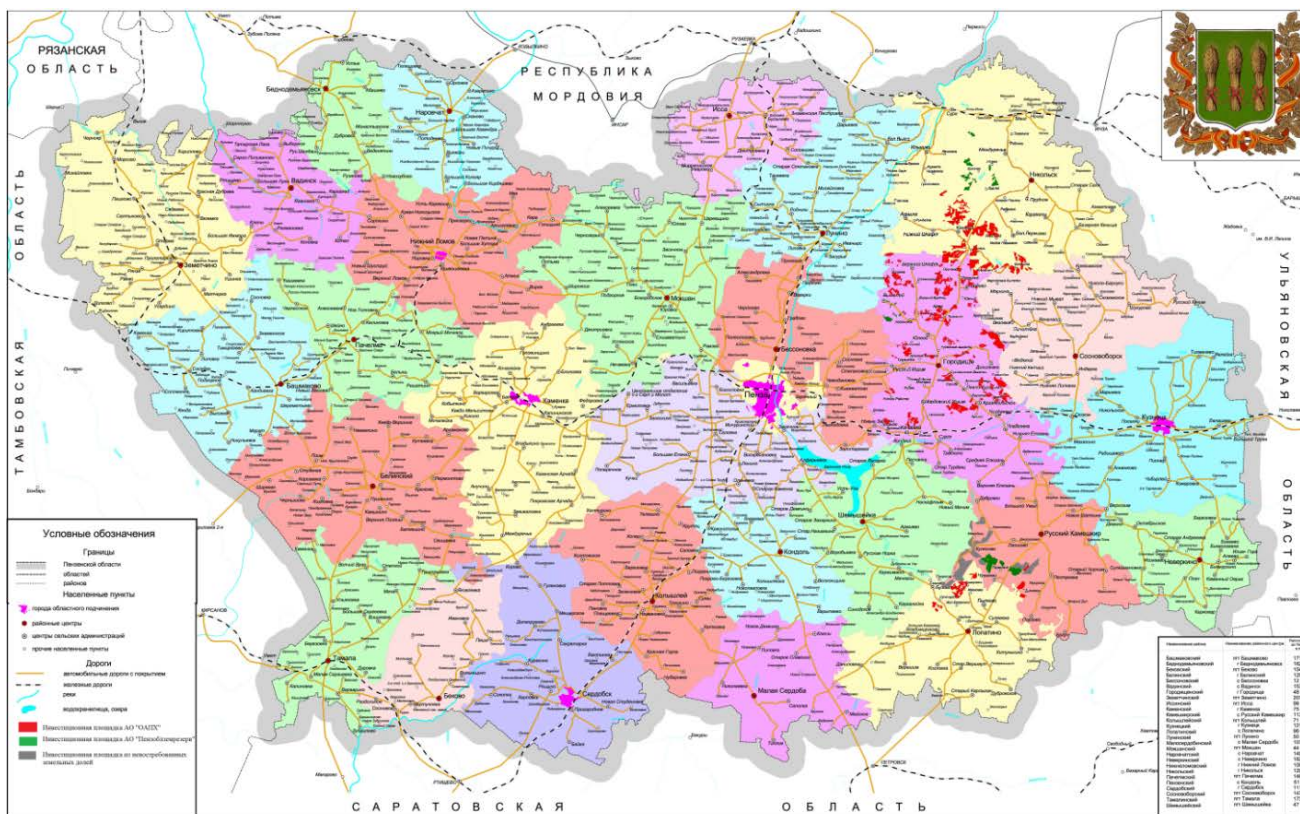
На сегодняшний день собрать данную площадь в одном компактном массиве крайне затруднительно. Одним из возможных вариантов является муниципальные земельные доли и земельные участки, находящиеся в частной собственности, в собственности Пензенской области и Российской Федерации, свободные от прав третьих лиц, а также не востребованные земельные доли.

Как известно, эффективность сельского хозяйства во многом зависит от размера посевных площадей и минимальная площадь составляет 2500 га, чтобы сельскохозяйственное производство не считалось убыточным.

По собранным данным в разрезе муниципальных районов Пензенской области была создана карта региона с обозначением земельных участков,

собственники которых готовы предоставить земельные участки потенциальному инвестору на правах аренды, а также не востребуемые земельные доли.

На рисунке 15 показана карта Пензенской области, на которой отражены земельные участки, предлагаемые ко включению в общий инвестиционный земельный фонд Пензенской области.



*Рисунок 15 - Карта инвестиционного земельного фонда Пензенской области*

Как видно на рисунке, все земельные участки находятся в непосредственной близости друг от друга и представляют собой привлекательную инвестиционную площадку.

Необходимыми затратами для подготовки инвестиционных площадок будут затраты по вводу в сельскохозяйственный оборот залежных земель.

Развитие данных инвестиционных площадок, как элементов инвестиционного земельного фонда Пензенской области, позволит организовать дополнительные рабочие места для жителей близлежащих населенных пунктов, что позволит сократить отток трудоспособного сельского

населения, также может служить стимулом для развития перерабатывающих производств и приведет к увеличению налоговой базы региона.

### **3.2 Формирование инвестиционных площадок для потенциального инвестора на территории Пензенской области**

Формирование инвестиционных площадок зачастую происходит под конкретные пожелания инвестора, существующие площадки не удовлетворяют большинство потребностей инвестора из-за своей удаленности от инфраструктуры, площади, состояния земельного участка или сооружения, транспортной доступности.

Для формирования инвестиционных площадок для потенциального инвестора на территории Пензенской области было выбрано три муниципальных района Пензенской области: Городищенский, Никольский и Камешкирский.

Городищенский район является одним из наиболее динамично развивающихся муниципальных образований Пензенской области. Природные ресурсы района позволяют успешно развивать лесопромышленный комплекс, создавать собственную базу строительной индустрии, возрождать сегменты машиностроительного комплекса и комплексной переработки минерально-сырьевых ресурсов. Для подъема сельского хозяйства имеются благоприятные предпосылки.

Городищенский район расположен в восточной части Пензенской области, которая находится на Восточно-европейской равнине, занимает среднюю и западную части Приволжской возвышенности.

Городищенский район на севере и северо-востоке граничит с Никольским районом, на востоке с Сосновоборским районом, на юго-востоке с Кузнецким районом, на юге с Камешкирским и Шемышейским районами, на западе с Пензенским, Бессоновским и Лунинским районами Пензенской области [3].

Территория Городищенского района составляет 205324,027 га. Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в Городищенском районе -

96971,55 га, что составляет 47,23 % от общей площади района, из них пашни - 56980,62 га, в т.ч. временно неиспользуемых 22491 га (39,5% от общей площади пашни), сенокосные угодья - 7675,7 га, пастбищ - 20476,9 га, лесов - 93202,01 га, водоемов - 384 га, лесистость района составляет - 45,4 % от общей площади территории района. Бонитет почв сельскохозяйственных угодий Городищенского района составляет 38 баллов.

Структура земель Городищенского района по направлениям использования представлена в таблице 6.

Таблица 6

### Структура земель Городищенского района

Категория земельных участков	Площадь в га	% к общей площади
Земли сельскохозяйственного назначения	96971,55	47,23
Земли населенных пунктов	8774,11	4,3
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения	5838,75	2,8
Земли особо охраняемых территорий и объектов(железная дорога, оборона)	51,9	0,03
Земли лесного фонда	93202,01	45,4
Земли водного фонда	384,0	0,19
Земли запаса	101,7	0,05
Итого	205324,027	100

На сегодняшний день на территории Городищенского района сформировано 10 инвестиционных площадок.

Зеленые площадки:

1. Площадка под строительство АЗС и объектов придорожного сервиса (Пензенская область, Городищенский район, на автодороге "Урал М5");
2. Площадка под размещение птицефабрики по производству куриных яиц (Пензенская область, Городищенский район, г.Сурск, на автодороге г.Сурск-п.Затон);

3. Площадка под размещение птицефабрики по производству куриных яиц (Пензенская область, Городищенский район, г.Городище, на северо-запад вдоль трассы Городище-Никольск);

4. Площадка под размещение птицефабрики по производству куриных яиц (Пензенская область, Городищенский район, 1,7 км от г.Городище на юг вдоль трассы Урал М5);

5. Площадка под строительство кирпичного завода (Пензенская область, Городищенский район, 1,7 км от г.Городище в сторону с.Дигилевка);

6. Площадка под строительство АЗС и объектов придорожного сервиса (Пензенская область, Городищенский район, на автодороге "Урал М5");

7. Площадка под строительство стеклозавода.

Коричневые площадки:

1. Площадка под размещение производства по переработке древесных отходов в гранулированное топливо - древесные гранулы (пеллет) (Пензенская область, Городищенский район, г.Городище, ул.Красная, 1);

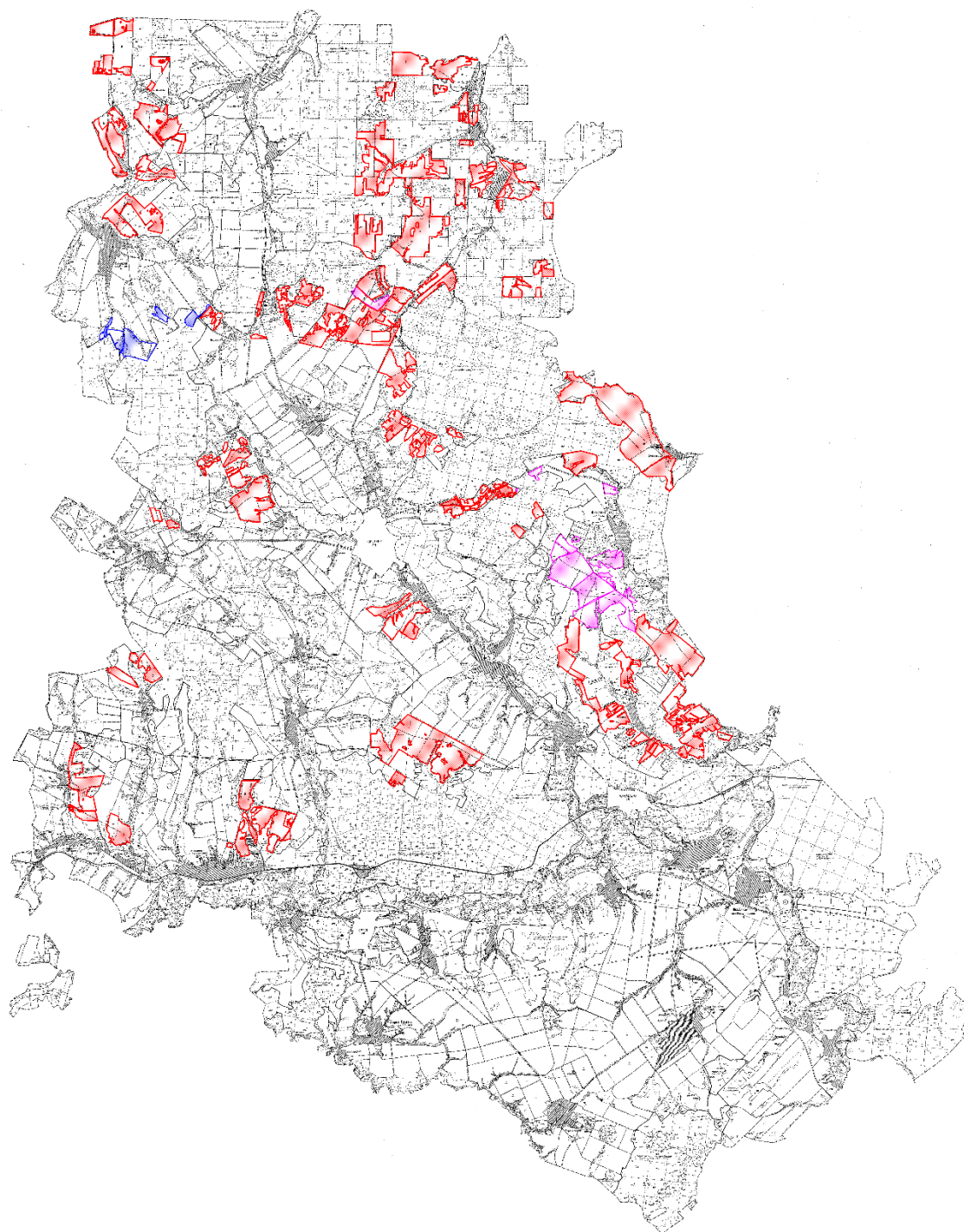
2. Площадка под размещение производства по переработке древесных отходов в гранулированное топливо - древесные гранулы (пеллет) (Пензенская область, Городищенский район, р.п.Чаадаевка, ул.Заводская, 5);

3. Площадка под размещение предприятия по производству строительных материалов (Пензенская область, Городищенский район, р.п.Чаадаевка, ул.Кирова, 43).

На территории Городищенского района Пензенской области предлагается создать инвестиционную площадку для крупного сельскохозяйственного производства в области растениеводства.

Для данной площадки была выбрана центральная и северная часть района, в состав ее предлагается включить земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также участки, принадлежащие на праве собственности акционерному обществу «Областной агропромышленный холдинг» и акционерному обществу «Пензенский областной земельный резерв».

Предлагаемая для инвестора площадка, расположенная на территории Городищенского района Пензенской области, имеет общую площадь 17500 га.



*Рисунок 16 - Карта инвестиционной площадки на территории Городищенского района Пензенской области*

Среди муниципальных образований Пензенской области Никольский район относится к муниципальным образованиям со стабильно развивающейся



экономикой. Численность постоянного населения составляет 31 485 чел., в том числе, городского - 23 248 чел. (73,8%), сельского - 8 237 чел. (26,2%). Расположен в северо-восточной части Пензенской области, территория имеет компактную конфигурацию протяженностью с севера на юг 54 км, с запада на восток - 48 км. Административным центром района является г. Никольск с численностью населения 21 318 человек. Его удаленность от г. Пензы по автомобильной магистрали составляет 112 километров, расстояние до ближайшей железнодорожной станции «Ночка» - 27 километров. Удобное транспортно-географическое положение, наличие трудовых ресурсов, широкие возможности для организации и ведения бизнеса, развитая коммунальная инфраструктура, наличие свободных земельных ресурсов являются конкурентными преимуществами развития района.

Район, привлекательный для жизни - так определяет для себя цель своей работы администрация Никольского района. Район гордится достижениями в разных сферах. Является лидером по производству изделий из стекла и хрусталя, более 50% районного валового продукта составляет вклад промышленных предприятий. С другой стороны, район имеет уникальный сырьевой потенциал, богатый известняковыми месторождениями. Именно в Никольском районе разведено два месторождения известковых пород и мела - Забровское, Маисское для производства извести, Сурское месторождение, расположенное в Никольском районе и представленное мелом, мергелем и опоками. В восточной части района вблизи с. Ахматовка разведаны огромные запасы диатомитов, которые могут использоваться для изготовления теплоизоляционных строительных блоков, производства кизельгура и силиката натрия, месторождения глины в границах Керенского сельсовета и строительного песка на северо-восточной и юго-западной окраинах г. Никольск. Общая площадь в административных границах района составляет 251 190 га, в том числе: - земли сельскохозяйственного назначения - 111 126 га; из них земли с/х угодий - 96 561 га, из них пашня - 61 090 га, сенокосы - 3 172 га, пастбища - 31 594 га, залежи - 543 га, многолетние насаждения - 162 га. -

земли населенных пунктов - 7 003 га; -земли промышленности - 1 165 га; -земли лесного фонда - 131 082 га; -земли водного фонда - 342 га; -земли запаса - 389 га. В районе 52 населенных пункта, в том числе г. Никольск, р. п. Сура и 49 сел, деревень и поселков.

На территории Никольского района сформирован реестр инвестиционных площадок, включающий в себя 2 коричневые и 7 зеленых площадок.

Коричневые инвестиционные площадки:

1) Земельный участок площадью 0,75 га, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, с. Зеленодольское, ул. Центральная, 38. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. На земельном участке расположено нежилое здание общей площадью 3626,7 кв.м. Планируемое использование земельного участка: сельскохозяйственная деятельность. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,2 км, газоснабжение - 0,8 км, водоснабжение - 0,02 км, водоотведение отсутствует, имеется возможность строительства собственного накопителя;

2) Земельный участок площадью 0,28 га, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Никольск, ул. Комсомольская, 27. Категория земли: земли населенных пунктов. На земельном участке расположено нежилое здание общей площадью 498,6 кв.м. Планируемое использование земельного участка: рекреационная зона. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,1 км, газоснабжение - 0,2 км, водоснабжение - 0,01 км, водоотведение - 0,015 км.

Зеленые инвестиционные площадки:

1) Земельный участок площадью 60,7 га, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Никольск, ул. Кашутина. Категория земли: земли населенных пунктов. Планируемое использование земельного участка: промышленное производство. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 2 км, газоснабжение - 1,7 км, водоснабжение - 2 км, водоотведение - 3 км;

2) Земельный участок площадью 3,1 га, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, с. Ахматовка. Категория земли: земли населенных пунктов. Планируемое использование земельного участка: промышленное производство. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,7 км, газоснабжение - 0,8 км, водоснабжение - 3 км, водоотведение отсутствует;

3) Земельный участок площадью 12 га, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Никольск. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Планируемое использование земельного участка: промышленное производство. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,5 км, газоснабжение - 1 км, водоснабжение - 0,8 км, водоотведение - 1 км;

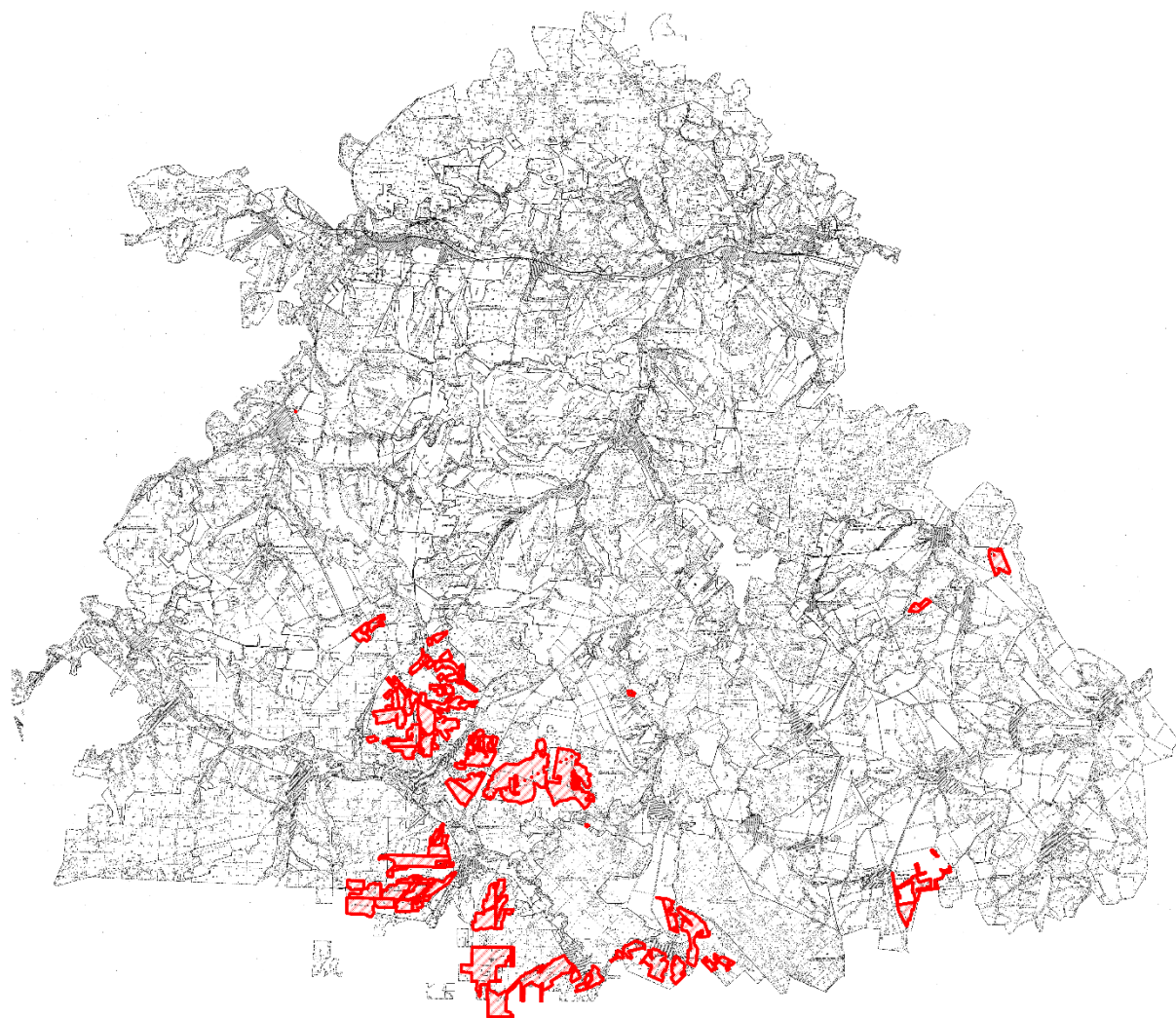
4) Земельный участок площадью 1 га, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Никольск, ул. Белинского, 47. Категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Планируемое использование земельного участка: придорожный сервис. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,7 км, газоснабжение - 0,57 км, водоснабжение - 0,5 км, водоотведение - 1,8 км;

5) Земельный участок площадью 0,5-0,6 га, расположенный по адресу: Пензенская область, г. Никольск. Категория земли: земли населенных пунктов. Планируемое использование земельного участка: придорожный сервис. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,2 км, газоснабжение - 0,08 км, водоснабжение - 0,02 км, водоотведение - 3 км;

6) Земельный участок площадью 7,2 га, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, п. Родники. Категория земли: земли лесного фонда. Планируемое использование земельного участка:

рекреационная зона. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,7 км, газоснабжение - 0,8 км, водоснабжение - 3 км, водоотведение отсутствует.

7) Земельный участок площадью 1674 га, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, Усовский сельсовет. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Планируемое использование земельного участка: сельскохозяйственная деятельность. Инфраструктура расположена на расстоянии: электроснабжение - 0,2 км, газоснабжение - 0,5 км, водоснабжение - 0,05 км, водоотведение отсутствует.



*Рисунок 17 - Карта инвестиционной площадки на территории Никольского района Пензенской области*

Предлагаемая для инвестора площадка располагается в южной части Никольского района Пензенской области, ее общая площадь составляет 7500 га.

В данную площадку включены земельные участки акционерного общества «Областной агропромышленный холдинг».

Ввиду того, что около 50 % земельных участков сельскохозяйственного назначения не используются в сельскохозяйственном производстве, предлагается подготовить инвестиционную площадку для потенциального инвестора, площадью 25000 га, расположенную на территории Никольского и Городищенского районов Пензенской области.

Для формирования данной площадки будут задействованы земельные участки частной и муниципальной собственности. Предлагаемые земельные участки заросли сорной и древесно-кустарниковой растительностью и не используются в сельскохозяйственном производстве более 20 лет. Данная инвестиционная площадка предлагается инвестору на правах арендного пользования сроком на 49 лет, 15 лет из которых являются льготными и предлагаются на освоение земли и введению ее в сельскохозяйственный оборот по минимальной стоимости.

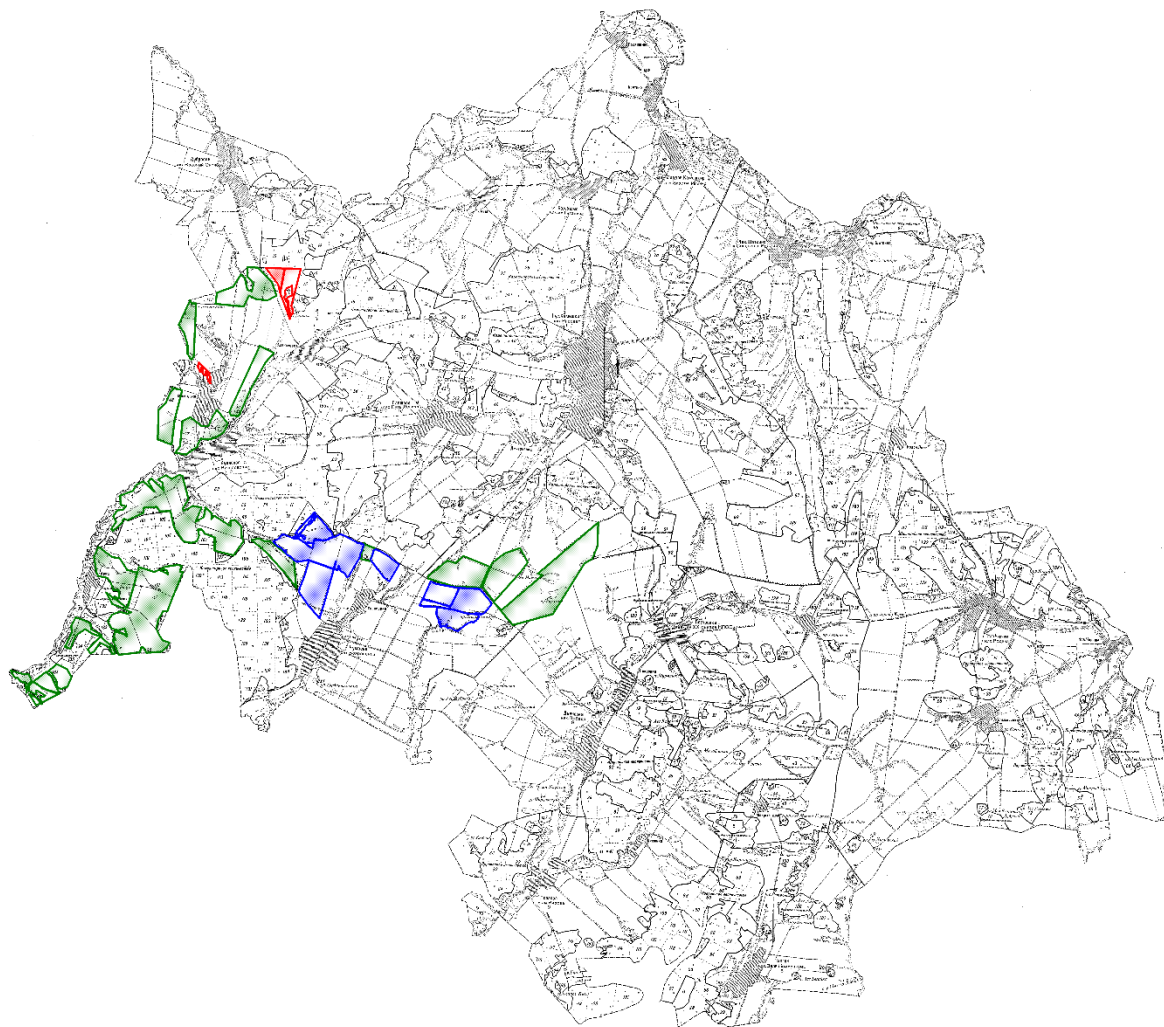
Камешкирский район Пензенской области занимает юго-восточную часть области. Общая площадь территории составляет более 127.0 тыс. га, включает в себя 6 сельских администраций, 28 населенных пунктов. Район граничит с Саратовской областью и с районами Пензенской области: Городищенским, Лопатинским, Шемьшейским, Кузнецким, Неверкинским. Административный центр района - село Русский Камешкир. Климат умеренно - континентальный. Почвенный покров представлен серыми лесными почвами, 31 тыс. га земли лесного фонда, 89 тыс. га земли сельскохозяйственных угодий. По территории района проходят автомагистраль Пенза-Саратов. Район находится в 42 км от железнодорожной станции Чаадаевка, в 110 км от областного центра.

Камешкирский район Пензенской области можно считать сельскохозяйственным. Доля сельскохозяйственных земель в общей площади района составляет 70 %. Агропромышленный комплекс включает 14 сельскохозяйственных предприятий, 55 крестьянско-фермерских хозяйств.

Основными видами деятельности являются: производство зерна, масличных культур, картофеля, овощей, молока и мяса.

Инвестиционную привлекательность района в настоящее время обеспечивают разведанные запасы нефти, запасы древесины хвойных и лиственных пород, залежи белой глины.

По состоянию на 01 февраля 2017 года на территории Камешкирского района Пензенской области существуют четыре инвестиционные площадки: для промышленного производства 2 площадки «Brownfield» (планируемые под реконструкцию хлебозавода для организации производства и реконструкцию производственных помещений для производственных целей), 1 площадка «Resource» (площадью 163,8 га для разработки залежи тугоплавких (беложгущих) глин) и 1 «Grinfield», площадью 10 га.



*Рисунок 18 - Карта инвестиционной площадки на территории Камешкирского района Пензенской области*

Инвестиционная площадка на территории Камешкирского района представляет собой совокупность земельных участков, принадлежащих на праве собственности акционерному обществу «Областной агропромышленный холдинг», акционерному обществу «Пензенский областной земельный резерв» и большая часть площади данной инвестиционной площадкой представлена не востребуемыми земельными долями.

Данная инвестиционная площадка имеет общую площадь более 4000 га, земельные участки, входящие в состав данной площадки не используются в сельскохозяйственном производстве более 15 лет, участки заросли сорной и древесной растительностью. Для потенциального инвестора необходим льготный период для проведения работ по вводу неиспользуемых земель в севооборот.

### **3.3 Рекомендации по использованию земель и реализации инвестиционных площадок**

В целях повышения инвестиционной активности и создания благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности, систематизации учета данных по реализуемым (планируемым к реализации) инвестиционным проектам и инвестиционным площадкам на территории Пензенской области необходимо дать рекомендации организациям и индивидуальным предпринимателям, планирующим и осуществляющим реализацию инвестиционных проектов и освоение инвестиционных площадок на территории региона, представлять информацию с целью включения их в реестры инвестиционных проектов, инвестиционных площадок и в последующем в общий инвестиционный земельный фонд.

В настоящее время ряд земельных участков не используются по целевому назначению, что приводит к деградации почв, уменьшению числа пахотных земель, увеличению заросших земельных участков.

Для того чтобы включить неиспользуемые земельные площадки в инвестиционные площадки необходимо:

- формирование инвестиционной площадки с равным количеством площади неиспользуемых земельных участков и готовых к обработке;
- формирование инвестиционной площадки, площадью более 2000 га;
- формирование инвестиционной площадки вблизи действующего перерабатывающего производства;
- формирование инвестиционной площадки с хорошей транспортной доступностью;
- формирование инвестиционной площадки с существующей технологической инфраструктурой.

Основные сведения о земельных участках и объектах недвижимости, необходимые для включения их в инвестиционную площадку:

- 1) местоположение;
- 2) площадь, в га;
- 3) тип площадки (объекта недвижимости): для целей жилищного строительства, производственного назначения, в том числе для размещения индустриальных парков, объекты концессионных соглашений и др.;
- 4) вид разрешенного использования, категория земель, правовой статус;
- 5) характеристики имеющихся на земельных участках объектов недвижимости (включая данные кадастрового учёта);
- 6) обеспеченность ресурсами (водоотведение, водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение) и транспортной инфраструктурой (наличие автомобильных и железнодорожных подъездных путей);
- 7) контактная информация ответственных лиц.

Важной особенностью работы с инвесторами является представление актуальной информации в единой форме на информационных ресурсах муниципальных и региональных властей.

Для привлечения потенциального инвестора, резидента необходимо придерживаться следующего механизма:

- самостоятельно привлекать партнеров, клиентов, поставщиков;



- посредством взаимодействия с корпорацией развития Пензенской области;
- посредством участия в специализированных мероприятиях областного и федерального масштабах;
- посредством размещения информации на специализированных порталах в сети интернет, в специализированных печатных изданиях.

Применение инвестиционного земельного фонда региона обеспечивает единство представления информации, сокращение сроков совместной работы по актуализации информации на муниципальном и региональном уровне.

Для представления данных инвестиционного земельного фонда, в виде инвестиционных площадок, можно использовать MS Excel, который позволяет осуществлять быстрый поиск, фильтрацию, сортировку информации при работе с массивом данных, представленных в реестре (в особенности при работе с областным реестром инвестиционных площадок).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При выполнении выпускной квалификационной работы были рассмотрены основные понятия, связанные с инвестициями, инвестиционными площадками, а также приведены основные классификации и виды инвестиционных площадок, были определены цели и задачи создания инвестиционной площадки, а также предложена новая классификация инвестиционных площадок.

В результате рассмотрения действующего законодательства об инвестиционной деятельности, а также нормативно-правовые акты, действующие на территории Пензенской области, можно сделать вывод о том, что осуществление инвестиционной деятельности на территории области осуществляется на основании действующего законодательства и имеет льготную систему налогообложения.

Был проведен анализ теоретической базы, касающейся инвестиционной деятельности, в результате которого было сформировано авторское понятие инвестиционного земельного фонда.

Проведя анализ земельных ресурсов Пензенской области для формирования инвестиционного фонда, анализ и выявление невостребованных и неиспользуемых земельных долей на территории муниципальных образований Пензенской области, был сформирован алгоритм признания права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.

Также был проведен анализ существующих инвестиционных площадок, в результате которого были отмечены преимущества и недостатки данных площадок.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы были решены следующие задачи:

- уточнены теоретические основы формирования инвестиционного земельного фонда;

- выявлены проблемы и перспективы использования существующих инвестиционных площадок;

- сформирован инвестиционный земельный фонд Пензенской области.

Также в ходе выполнения работы дано уточненное понятие инвестиционного земельного фонда и разработаны положения по формированию регионального инвестиционного земельного фонда.

Результаты исследования могут быть использованы для формирования стратегии регулирования инвестиционных процессов на уровне Пензенской области при разработке программ ее социально-экономического развития.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Текст] // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2015) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Федеральный закон от 25.02.1999г. № 39 - ФЗ (ред. от 03.07.2016г) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Федеральный закон от 09.07.1999г. № 160 - ФЗ (ред. от 05.05.2014г.) «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. Федеральный закон от 29.11.2001г № 156 - ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) «Об инвестиционных фондах». [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. Федеральный закон от 22.07.2005г. № 116 - ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. Федеральный закон от 24.07.2002г. № 101 - ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) (с изм. и доп., вступ. в силу 01.01.2017г.) «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Федеральный закон от 21.07.1997г. № 122 - ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Федеральный закон от 28.06.2014г. № 172 - ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. Постановление Правительства РФ от 22.07.2009 № 596 (ред. от 30.07.2014) «О порядке разработки прогноза социально-экономического развития Российской Федерации» (вместе с «Правилами разработки прогноза социально-экономического развития Российской Федерации») [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://www.consultant.ru>.

14. Приказ Минрегиона РФ от 27.02.2007 № 14 «Об утверждении требований к стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации» [Текст].

15. Закон Пензенской области от 30.06.2009г. № 1755 - ЗПО (ред.10.10.2016г.) «Об инвестициях в Пензенской области» [Текст].

16. Закон Пензенской области от 04.03.2015 № 2683-ЗПО «О стратегическом планировании в Пензенской области» [Текст].

17. Закон Пензенской области от 6.11.2014 № 2641 - ЗПО «О внесении изменений в Закон Пензенской области «Об инвестиционной стратегии Пензенской области на период до 2021 г. (и на перспективу до 2030 года)» [Текст].

18. Распоряжение Правительства Пензенской области от 29 декабря 2009 г. № 524-рП (в ред. от 08.10.2010 N 554-рП) «О введении реестра инвестиционных площадок Пензенской области» [Текст].

19. Инвестиционная стратегия Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года) Утверждена Законом Пензенской области от 1 марта 2004 года № 579-ЗПО [Текст].

20. Стратегия социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2021 года) Утверждена Законом Пензенской области от 4 сентября 2007 г. № 1367-ЗПО [Текст].

21. Постановление Главы администрации г. Пензы от 10.09.2007 № 1097 «О порядке управления стратегическим развитием г. Пензы» [Текст].

22. Агеев, А.И. Сценарный подход в стратегическом управлении муниципальным образованием [Текст] / А.И. Агеев, Ю.С. Зайцева. К.Р. Зендриков // Экономические стратегии. - 2008. - № 5-6. - с. 134-141.

23. Администрация Городищенского района Пензенской области [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.rgor.pnzreg.ru/>.

24. Администрация Камешкирского района Пензенской области [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.rkam.pnzreg.ru/>.

25. Администрация Никольского района Пензенской области [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.rnikolsk.pnzreg.ru/>.

26. Аникеева Т.А. Формирование инвестиционного земельного фонда как мера по повышению уровня использования земли (на материалах Камешкирского района Пензенской области) / Т.А. Аникеева, Н.Ю. Улицкая // Региональное развитие: электронный научно-практический журнал 2017 №1 (19).

27. Аникеева Т.А. Анализ землепользования для формирования и развития инвестиционной площадки на территории Юловского сельсовета Городищенского района Пензенской области [Текст] / Т.А. Аникеева, Н.Ю. Улицкая // Инновационные идеи молодых исследователей для агропромышленного комплекса России: сборник материалов Всероссийской

научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Том 1 -Пенза: РИО ПГАУ, 2017. - с. 111-114.

28. Аникеева Т.А. Инструменты управления земельно-имущественными отношениями [Текст] / Т.А. Аникеева и др.// актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе: материалы международной научно-практической конференции 3 марта 2017 г., - Пенза: ПГУАС, 2017 г. - с. 305-308.

29. Аникеева Т.А. Прогнозирование земельных ресурсов Бессоновского района Пензенской области [Текст] / Т.А. Аникеева, Н.Ю. Улицкая // Проблемы и перспективы пространственного и социально-экономического развития территории Пензенской области: материалы региональной науч.-практ. конф., -Пенза: ПГУАС, 2016. - с. 3-7.

30. Аникеева Т.А. Неэффективно используемые земли Пензенской области [Текст] / Т.А. Аникеева, М.С. Акимова // Zbiór artykułów naukowych. Konferencji Międzynarodowej NaukowoPraktycznej «Economy. Państwo i Prawo. Badania podstawowe i stosowane: wyzwania i wyniki» (30.08.2016 - 31.08.2016) - Warszawa: Wydawca: Sp. z o.o. «Diamond trading tour», 2016. - с.20-23

31. Аникеева Т.А. Современные информационные технологии, применяемые при ведении государственного кадастра недвижимости [Текст] / Т.А. Аникеева // Инновационные идеи молодых исследователей для агропромышленного комплекса России: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Том 1 -Пенза: РИО ПГСХА, 2015. - с. 71-73.

32. Аникеева Т.А. Агропочвенный мониторинг земель на территории Пензенской области [Текст] / Т.А. Аникеева // Инновационные идеи молодых исследователей для агропромышленного комплекса России: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых. Том 3 -Пенза: РИО ПГСХА, 2014. - с. 86-88.

33. Балашова, С.П. Стратегическое управление ресурсным потенциалом муниципального образования // Вестник Алтайского государственного аграрного университета № 10, 2010. - с. 113-117.
34. Гирина, А.Н. Методика оценки социально-экономического развития региона [Текст] / А.Н. Гирина // ВЕСТНИК ОГУ. - № 8 (157), август 2013.
35. Государственный доклад «О состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды Пензенской области в 2015 году» - Пенза, 2016 - 131с.
36. Гутман, Г.В. Управление региональной экономикой [Текст] / Г.В. Гутман. - М.:Изд-во: Финансы и статистика, 2001.
37. Дружинин, А.Г. Устойчивое развитие территориальных социально-экономических систем: теория и практика моделирования [Текст] / А.Г. Дружинин, Г.А. Угольницкий: моногр. - М.: Вузовская книга, 2013. - 224 с.
38. Колмакова, Е.М. О роли инвестиционного проектирования в социально-экономическом развитии территории [Текст] / Е.М. Колмакова // Вестник Челябинского государственного университета. -2014. № 15 (344). - Вып. 45.-С. 124-128.
39. Комаровский, Н.А. Стратегия развития муниципального района как инструмент повышения конкурентоспособности территории [Электронный ресурс] / Н.А. Комаровский, Л.Н. Баранова // Теоретическая экономика. - №1. - 2014. [Электронный ресурс] - Режим доступа:[www.theoreticaleconomy.info](http://www.theoreticaleconomy.info).
40. Корчагин, П.В. Экономическое и социальное развитие территории: методологические и прикладные аспекты [Текст]: автореф. д.э.н. / П.В. Корчагин. - Тольятти. 2011.
41. Лапыгин, Д.Ю. Методическое обеспечение процесса разработки плана стратегического развития региона [Текст] / Д.Ю. Лапыгин // Менеджмент в России и за рубежом. - 2006. - №6. - с.40-52.



42. Скотаренко, О. В. Новые методы оценки уровня социально-экономического развития регионов России [Текст]/ О.В. Скотаренко// Вестник МГТУ.-Т. 15.-№1,2012.- с. 220-229.

43. Савенко Г.В. Оборот земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: современные проблемы [Текст]/Г.В. Савенко, А.А. Ялбулганов - М.:Редакция «Российской газеты», вып.8 -192 с.

44. Смаглюкова, Т.М. Методика комплексной оценки инвестиционной привлекательности регионов с учетом их отраслевой специализации / Т.М. Смаглюкова // Проблемы современной экономики. 2007. - №3 (23).

45. Тютюнник И.Г. Правовые аспекты привлечения иностранных инвестиций в Российской Федерации [Электронный ресурс]. - Режим доступа <http://www.consultant.ru>.

46. Улицкая, Н.Ю. Экономическое и инвестиционное развитие территорий [Текст] / Н.Ю. Улицкая. - Новосибирск, 2015.



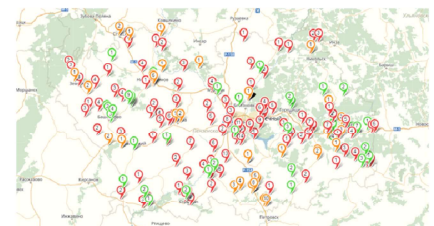
## Анализ и выявление неостребованных и неиспользуемых земельных долей и признания права муниципальной собственности за ними

### Алгоритм работы органов местного самоуправления по признанию права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли:

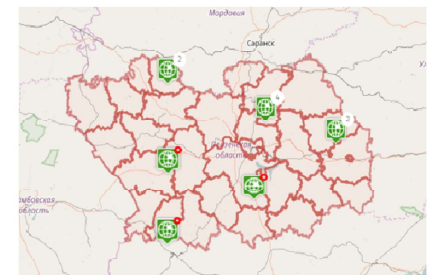
- 1 этап - Подготовка списка неостребованных земельных долей по основаниям, указанным в пунктах 1,2 статьи 12.1 федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
- 2 этап - Не менее чем за 3 месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности публикация списка неостребованных земельных долей в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда», размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования.
- 3 этап - Прием и учет возражений лиц, считающих, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список неостребованных земельных долей.
- 4 этап - Проведение общего собрания участников долевой собственности, в том числе для решения вопросов: 1) об утверждении списков неостребованных земельных долей; 2) о предложениях относительно проекта межевания земельных участков.
- 5 этап - Утверждение списка неостребованных земельных долей в случае, если указанный список не утвержден общим собранием участников долевой собственности по истечении четырех месяцев со дня опубликования списка неостребованных земельных долей.
- 6 этап - Обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли.
- 7 этап - Регистрация права муниципальной собственности на земельные доли в соответствии с решением суда.
- 8 этап - Не позднее 1 месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю публикация в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда», размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования информации о возможности продажи земельных долей, находящихся в муниципальной собственности.
- 9 этап - В течение 6 месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю продажа долей, находящихся в муниципальной собственности, сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.
- 10 этап - В течение последующих 6 месяцев выдел земельных участков в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности.
- 11 этап - Государственная регистрация права муниципальной собственности на образованные земельные участки.
- 12 этап - Не позднее двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на земельные участки публикация в газете «Пензенские губернские ведомости» либо в газете «Издательский дом «Пензенская правда» размещение на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования информации о возможности приобретения земельного участка, выделенного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, использующими такой земельный участок сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством в собственность или аренду без проведения торгов.
- 13 этап - Продажа земельных участков, выделенных в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов.
- 14 этап - Проведение разъяснительной работы с населением о возможности регистрации права и отказа от права собственности на земельные доли, а также последствиях такой регистрации (установленная законодательством обязанность использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением).

### Инвестиционные площадки агропромышленного сектора Пензенской области в разрезе муниципальных районов

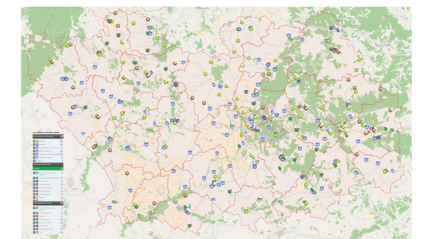
№ п/п	Наименование района	«зеленые» инвестиционные площадки		«коричневые» инвестиционные площадки	
		Количество	Площадь, га	Количество	Площадь, га
1	2	3	4	5	6
1	Башмаковский	4	861,4	-	-
2	Белинский	2	871,3	-	-
3	Беллинский	-	-	2	307,27
4	Бессоновский	-	-	2	3,7
5	Валковский	1	30	1	2,1
6	Городищенский	2	3814	-	-
7	Земетчинский	-	-	-	-
8	Иссинский	-	-	-	-
9	Каменский	2	156,2	4	806,2
10	Камешковский	1	10	2	3
11	Козьмодемьянский	1	265	1	0,07
12	Кувшинский	9	2392,68	9	37,47
13	Лувицкий	3	779,4	1	6,2
14	Лопатинский	3	32,9	-	-
15	Малосердобинский	2	4	-	-
16	Мокшанский	-	-	-	-
17	Наровчатский	3	925,8	-	-
18	Невьяевский	-	-	-	-
19	Никольковский	5	34,7	3	4,3
20	Нильский	1	1674	1	0,8
21	Пачевский	-	-	-	-
22	Пензенский	-	-	2	0,9
23	Сердобский	6	366,5	-	-
24	Сосновоборский	1	506,8	-	-
25	Спасский	1	140	1	0,64
26	Тамалинский	1	6,5	-	-
27	Шемашинский	-	-	-	-
Итого		48	12871,38	29	1172,65



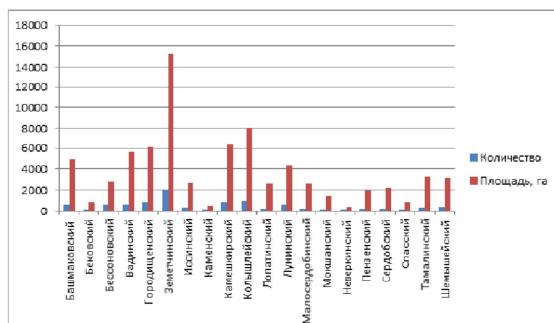
Карта инвестиционных площадок агропромышленного сектора экономики в Пензенской области



Инвестиционная карта туристско-рекреационных площадок Пензенской области



Инвестиционная карта Пензенской области

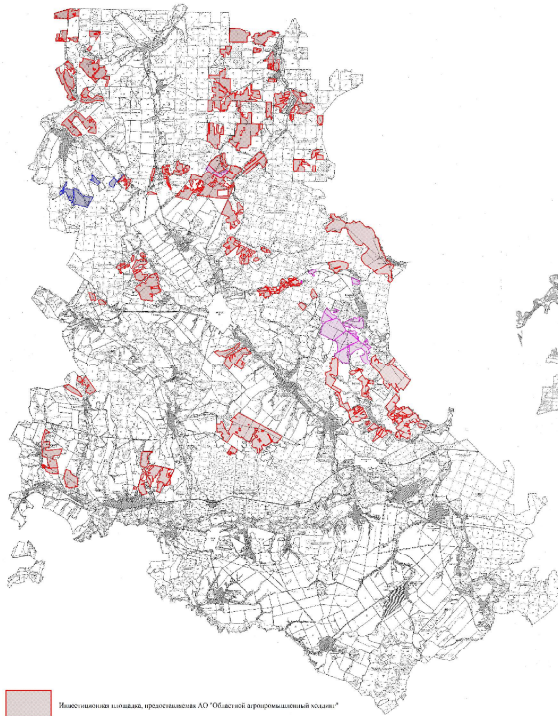


Сравнение количества и площади неостребованных земельных долей в разрезе муниципальных районов

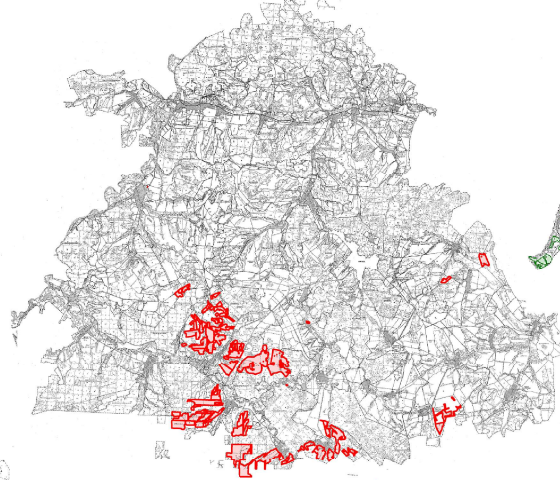
Заказчик	Управление О.В.		ВКР-2069059-21.04.02-151233-2017			
Руководитель	Улицкая Н.Ю.					
Коллективная			Формирование инвестиционного земельного фонда			
Эксплуатация	Улицкая Н.Ю.		Пензенской области			
Право	Улицкая Н.Ю.		Анализ земельных ресурсов Пензенской области для формирования инвестиционного земельного фонда	Страна	Лист	Листов
				ВКР	2	4
Вероятный исполнитель	Алексеев М.С.		Анализ и выявление неостребованных и неиспользуемых земельных долей и признание права муниципальной собственности за ними			
Страна	Алексеев Т.А.		Пензенский ГУАС, код: «КНПТ» группа ЗКБ-21м			



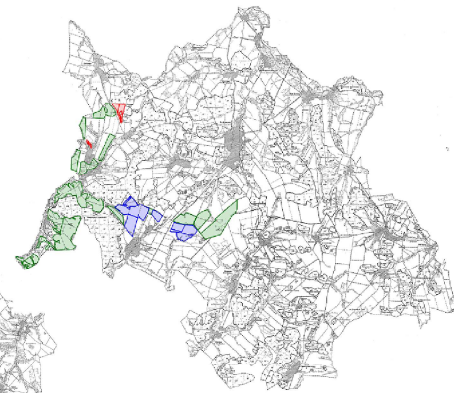
Инвестиционная площадка  
на территории Городищенского района



Инвестиционная площадка  
на территории Никольского района



Инвестиционная площадка  
на территории Камешкирского района



- Инвестиционная площадка, принадлежащая АО "Областное агропродовольственное хозяйство"
- Инвестиционная площадка, принадлежащая АО "Полтавский областной химический завод"
- Инвестиционная площадка, принадлежащая администрации Городищенского района
- Инвестиционная площадка из неиспользуемых земельных участков

№ п/п	№ участка	Владельца	С/к	Д/к	Л/к
ВКР-2069059-21.04.02-151233-2017					
Формирование инвестиционного земельного фонда					
№ п/п	№ участка	Владельца	С/к	Д/к	Л/к
1	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
2	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
3	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
4	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
5	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
6	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
7	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
8	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
9	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4
10	0101/001/001/001/001/001	Муниципальное предприятие по обслуживанию и ремонту автомобильных дорог	ВР	4	4