

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

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

подпись, инициалы, фамилия О.В. Тараканов

«10» мая 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**ОРГАНИЗАЦИОННО - ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ
УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬСОВЕТА (НА
МАТЕРИАЛАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

О.С. Невежина
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 121331 – 2017

Группа ЗиК – 51з

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

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

О.В. Тарakanов
«01» декабря 2017г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-513

Невежиной Ольги Сергеевны

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
**Организационно-экономический механизм управления
землепользованием сельсовета (на материалах Пензенской области)**

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-330
от «28» ноября 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«10» мая 2017г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

- статистические данные;
- картографический материал;
- Генеральный план Наровчатского сельсовета;
- Правила землепользования и застройки Наровчатского сельсовета

2. Содержание пояснительной записки

- теоретические основы управления землепользованием;
- анализ использования земельных ресурсов Наровчатского сельсовета Наровчатского района Пензенской области;
- предложения по использованию земельных ресурсов в Наровчатском сельсовете.

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала:

Теоретические основы управления землепользованием	1
Схема современного состояния и использования территории Наровчатского сельсовета	1
Комплексная оценка территории сельсовета	1
Предложения по развитию территории с. Шиловка Наровчатского сельсовета	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы:

Право <i>наименование раздела</i>		М.С. Акимова <i>инициалы, фамилия</i>
Экономика <i>наименование раздела</i>		М.С. Акимова <i>инициалы, фамилия</i>

Дата выдачи задания «01» декабря 2016г.

Руководитель _____ М.С. Акимова
подпись

Задание принял к исполнению «01» декабря 2016г.

_____ О.С. Невежина
подпись студента

АННОТАЦИЯ
выпускной квалификационной работы
Невежиной Ольги Сергеевны
на тему: **«ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ
УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬСОВЕТА
(НА МАТЕРИАЛАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)»**
Научный руководитель: к.э.н., доцент Акимова М.С.

Выпускная квалификационная работа посвящена комплексной оценке территории Наровчатского сельсовета на основе организационно-экономического механизма.

Первая глава посвящена анализу системы управления землепользованием в Российской Федерации, а также теоретическим основам организационно-экономического механизма управления территориями сельсовета.

Вторая глава характеризует современное состояние и использование территории Наровчатского сельсовета, а так же рассматривает назначение и документацию территориального планирования развития территорий сельсовета.

Третья глава – расчетно-аналитическая, здесь приводятся комплексный анализ Наровчатского сельсовета Наровчатского района Пензенской области, перечень мероприятий территориального развития, выводы, а так же приводится описание вариантов использования земельного участка.

Graduation qualification work is devoted to a comprehensive assessment of the territory of the Narovchatsky Village Soviet on the basis of the organizational and economic mechanism.

The first chapter is devoted to the analysis of the land management system in the Russian Federation, as well as the theoretical foundations of the organizational and economic mechanism for managing the territories of the village council.

The second chapter describes the current state and use of the territory of the Narovchatsky Village Soviet, as well as the designation and documentation of the territorial planning of the development of the village council territory.

The third chapter is computational and analytical. Here we give a comprehensive analysis of the Narovchatsky Village Soviet of the Narovchatsky District of the Penza Region, a list of territorial development activities, conclusions, and a description of the options for using the land plot.

Автор работы

Невежина О.С.

Руководитель работы

Акимова М.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ.....	9
1.1 Анализ системы управления землепользованием в Российской Федерации.....	9
1.2 Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами.....	18
1.3 Экономический механизм управления земельными ресурсами.....	25
2 АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НАРОВЧАТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ' " ! ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	32
2.1 Общая характеристика Наровчатского сельсовета.....	32
2.2 Анализ использования земельных ресурсов Наровчатского сельсовета.....	38
3 РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ НАРОВЧАТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА...	50
3.1 Комплексная оценка территории.....	50
3.2 Проектные предложения по дальнейшему развитию территории Наровчатского сельсовета.....	61
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	78
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	87

ВВЕДЕНИЕ

С вступлением России в ВТО изменились условия природопользования, хозяйственной деятельности и экономической поддержки аграрных землепользователей. Открытость рынка обусловила расширение доступа импорта, что обострило проблему продовольственной безопасности страны. Ограничения на меры государственной поддержки, снижают возможности производства продукции в стране и воспроизводства почвенного плодородия. В этой связи возрастает роль государственного регулирования развития аграрного землепользования и необходимость разработки для условий России таких направлений господдержки, которые обеспечивали бы эффективное землепользование, необходимую помощь товаропроизводителям и в тоже время соответствовали Соглашению о единых правилах государственной поддержки в странах союза и бюджетной поддержке по классификации ВТО.

Для адаптации механизма экономической поддержки к новым условиям на федеральном уровне введены меры несвязанной государственной поддержки доходов в отрасли растениеводства, осуществляемые в виде прямых платежей аграрному производителю на единицу посевной площади сельскохозяйственных культур, проводится выделение регионов и территорий, неблагоприятных для ведения хозяйства, поскольку для них размеры государственной поддержки не регламентируются.

Вместе с тем организационно-экономический механизм регулирования аграрного землепользования в системе эффективного природопользования, способствующий достижению показателей экономического роста в рамках реализации Государственных программ развития сельского хозяйства не разработан.

Экономические проблемы теории и практики природопользования нашли свое отражение в научных трудах отечественных и зарубежных ученых - Акимовой Т.А., Арента К.П., Балацкого О.Ф., Бобылева С.Н., Вернадского В.И., Вега А.Ю., Гофмана К.Г., Гусева А.А., Данилов-Данильяна В.И., Касьянова П.В., Коуза Р., Лемешева М.Я., Лукьянчикова Н.Н., Медведевой О.Е., Мельника Л.Г.,

Мкртчян Г.М., Моткина Г.А., Неверова А.В., Новоселова А.Л., Олдак П.Г., Пахомовой Н.В., Петрова И.В., Порфирьева Б.Н., Потравного И.М., Скачковой С.А., Тихомирова Н.П. и др. Общие вопросы управления земельными ресурсами аграрной отрасли рассматривались в работах И.Н. Буздалова, А.А. Варламова, С.Н. Волкова, Н.В. Комова, Н.И. Кресниковой, О.Б. Леппке, П.Ф. Лойко, Ю.А. Лютых, С.А. Липски, В.Н. Хлыстуна и др.

Теоретические проблемы и практические решения государственного регулирования и поддержки аграрного землепользования исследовали Г.В. Беспашотный, Н.А. Борхунов, В.В. Вершинин, С.В. Киселёв, А.И. Костяев, И.В. Курцев, В.В. Милосердов, А.С. Миндрин, В.И. Назаренко, С.И. Носов, В.А. Суханов, К.И. Панкова, И.Г. Ушачев, А.М. Югай и др.

Цель и задачи исследования. Целью исследования является научное обоснование и разработка решений и практических рекомендаций по формированию организационно-экономического механизма регулирования землепользования.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи:

- раскрыто организационно-экономическое содержание и условия функционирования механизма государственного регулирования землепользования;
- проанализированы практика и научно-методические разработки по организационно-экономическому механизму государственного регулирования землепользования;
- обоснованы направления совершенствования организационно-экономического механизма регулирования землепользования.

Предмет исследования - экономические отношения, формирующиеся в процессе землепользования между государством и хозяйствующими субъектами.

Объект исследования – землепользования Наровчатского сельсовета Наровчатского района Пензенской области.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, списка литературы, 2 приложений, включает 21 таблицу, 12 рисунков.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ

1.1 Анализ системы управления землепользованием в Российской Федерации

Система – это совокупность взаимосвязанных элементов или частей их составляющих, образующих некую целостность и единство, предназначенная для достижения поставленной цели и находящаяся во взаимодействии с окружающей внешней средой.

Системы, в которых осуществляются процессы управления, называют системами управления. Под системой управления понимается определенная функция системы, которая обеспечивает сохранность структуры, поддержание заданного режима функционирования, реализацию программ и поставленных целей.

Субъектами управления считаются различные административные структуры, юридические лица и физические лица, обладающие организационно-распорядительными, административными, экономическими и другими рычагами управления.

Объектами управления, на которые направлено воздействие, могут быть как юридические лица, так и физические лица, а также социальные, природные, экологические, экономические системы и процессы. Любая система управления может быть разделена на управляющую и управляемую подсистемы. Управляющая подсистема занимается выработкой управленческих решений, а управляемая – является исполнителем решений.

Как известно, методами управления являются конкретные приёмы и способы воздействия субъекта управления на объект для достижения намеченного результата. Наиболее часто используемая классификация предусматривает деление имеющихся методов на следующие группы.

1. Экономические, которые основаны на социально-экономических законах и закономерностях развития объективного мира (природа и общество).

2. Организационно-распорядительные (административные), которые основаны на правах и ответственности людей на всех уровнях хозяйствования и управления.

3. Социально-психологические, которые основаны на формировании и развитии общественного мнения относительно значимых нравственных ценностей – отношению к земле, сути жизни, нравственных начал в обществе, отношений к личности и т. д.

Объектом управления в настоящей работе является система управления землепользованием муниципального образования, его земельным фондом в границах сельского поселения.

Субъекты управления - субъекты, которые осуществляют государственное, муниципальное и внутрихозяйственное управление, то есть, государство, муниципалитеты, юридические лица и каждый житель сельсовета.

Основная цель управления землепользованием – обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования или эксплуатации полезных свойств земли. Она достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами, как основным элементом природных ресурсов, например, таких, как учёт, регулирование, эффективное использование и охрана земель. Реализация этих целей обеспечивает защиту прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, сохранение и улучшение земель и окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка.

Система органов государственного управления землепользованием образует единую управленческую вертикаль и находится во взаимодействии с государственными органами исполнительной власти на федеральном уровне, уровне субъектов и муниципальных образований.

В этой связи функции управления земельными ресурсами муниципального образования могут быть поделены на государственное или общее (федеральное и

субъекта РФ), ведомственное (отраслевое), местное (муниципальное) и частное (внутрихозяйственное) управление (рис. 1).



Рисунок 1 - Система управления земельными ресурсами

Государственное (общее) управление землепользованием осуществляют государственные органы общей и специальной компетенции, и оно имеет территориальный характер. Распространяется на все земли в пределах определенной территории независимо от категорий земель, видов использования, субъектов права и видов правообладания на земельный участок.

Ведомственное (отраслевое) управление землепользованием осуществляют департаменты, комитеты, управления. Оно строится по принципу подведомственности предприятий, организаций, которым предоставлены земельные ресурсы. Этот вид управления не зависит от территориального размещения ведомственных земель.

Местное управление осуществляют органы местного самоуправления на территории муниципальных образований (муниципальные районы, городские и сельские поселения, городские округа).

Внутрихозяйственное управление землями осуществляют собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков.

Предметом управления являются процессы организации различных способов использования земли в зависимости от форм хозяйствования, которые в пределах определенной территории обеспечивают всё многообразие потребностей жителей. При этом отношения по поводу правообладания и распоряжения землями, а также их использования называются земельными отношениями.

Для условий современной России наиболее характерный способ правового регулирования земельных отношений – нормативно-правовой акт, выступающий источником земельного права. Нормативно-правовыми актами являются законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные акты, нормативные акты организаций, акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Основным законом страны – Конституция Российской Федерации. В соответствии с правовой нормой ст. 72 Конституции земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов [1].

В целях реализации земельной политики государства, обеспечения правообладания землей в стране формируется механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами, который включает:

- земельный налог; арендную плату за землю; плату за право аренды земли, плату за обладание сервитутом;
- кадастровую стоимость земли, рыночную цену земли, залоговую цену земли;
- компенсационные выплаты при изъятии земель, компенсационные выплаты при консервации земель;
- выплаты за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;

– налоговое обложение при гражданском земельном обороте и др.

Экономические регуляторы в системе управления землепользованием муниципального образования основаны на использовании земельной ренты.

Изменения в землепользовании любого муниципального образования исторически происходят перманентно под воздействием градостроительной деятельности, то есть деятельности по развитию территорий, и в первую очередь – территорий сельских поселений. Осуществляется такая деятельность в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Территориальное планирование – это комплекс мероприятий по планированию развития территорий, землепользования, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального, регионального и муниципального значения.

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) – важнейшая форма учета требований рационального землепользования, включающая комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств). К документам территориального планирования относятся: схемы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов; генеральные планы поселений и городских округов. Они разрабатываются на основе природных характеристик земель и с учетом особенностей землепользования.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. Документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений, являются правила землепользования и застройки.

Планировка территории осуществляется в целях обеспечения её устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Документацией по планировке территории являются проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план земельного участка [2].

В течение последних лет с введением в действие Градостроительного кодекса РФ и Закона о местном самоуправлении, с развитием рынка недвижимости, земельного рынка в стране активно развивается система регулирования землепользования и градорегулирования, отражающая отношения между публичными и частными интересами [7].

«Система градорегулирования – деятельность органов власти по созданию правовых оснований и информационных условий для градостроительной деятельности и контролю за градостроительной деятельностью, осуществляемой органами власти (территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории; архитектурно-строительное проектирование)» [12].

В системе регулирования землепользования и градорегулирования осуществляется деятельность двух видов.

Первая – создание правовых оснований, пространственных и информационных условий для эффективного управления землепользованием в целях градостроительной деятельности, а именно:

- подготовка и принятие законов и иных нормативных актов (Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, правил землепользования и застройки, в первую очередь);
- подготовка и утверждение документов территориального планирования, документации по планировке территории и планов их реализации;

- создание и обеспечение функционирования информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД);
- мониторинг процессов градостроительной деятельности.

Вторая – контроль землепользования и градостроительной деятельности:

- проверка, согласование и обсуждение на публичных слушаниях, проектов документов развития землепользования, градостроительного проектирования, утверждаемых главами администраций городских округов и поселений;

- проверка подготовленных застройщиками документов перед выдачей разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию, заключений органов государственной экспертизы проектной документации, проверка выполненных работ перед выдачей заключений органов государственного строительного надзора;

- проверка документов на наличие (отсутствие) отклонений от предельных параметров разрешённого строительства, выдача разрешений на условно разрешённые виды использования недвижимости до проведения публичных слушаний;

- обсуждение на публичных слушаниях подготовленных застройщиками документов при решении вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, разрешений на условно разрешённые виды использования недвижимости.

Осуществляясь одновременно, регулирование землепользования, градорегулирование и градостроительная деятельность порождают три типа взаимосвязанного с землепользованием управления.

Первый тип – регулирование землепользования и градорегулирование, не являясь градостроительной деятельностью, обеспечивают условия для градостроительной деятельности, готовя и принимая законы и иные нормативно-правовые акты, создавая и обеспечивая функционирование информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, проводя согласование и

обсуждение на публичных слушаниях документов градостроительного проектирования и др.

Второй тип – градостроительная деятельность, которая не является градорегулированием, но подлежит регулированию: архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

Третий тип – подготовка и утверждение публичной властью документов градостроительного проектирования. Эта деятельность является одновременно и градорегулированием и градостроительством [12].

Система одновременного регулирования землепользования и градорегулирования в крупном городе обеспечивает комплексный подход к застройке, баланс интересов, гарантирует права и возможность проявления инициативы частными лицами в градостроительной деятельности, регулирует рынок недвижимости.

Эффектом системы управления землепользованием в муниципальном образовании является конечный результат управленческих действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях. В составе эффективности данной системы можно выделить экономическую, экологическую, правовую, технико-технологическую, информационную, народнохозяйственную, бюджетную и социальную составляющие (рис. 2):

Экологическая эффективность управления земельными ресурсами заключается в повышении продолжительности уровня жизни населения, снижении заболеваемости.

Народно-хозяйственная эффективность состоит в повышении эффективности общественного производства и увеличении валового национального продукта.

Бюджетная эффективность - реальная экономическая отдача от управленческих действий (поступления в бюджет от сбора налога на землю и другие объекты недвижимости, плата за информацию и оказание услуг и т. д.).



Рисунок 2 - Виды эффективности системы управления земельными ресурсами.

Социальная эффективность – получаемые в результате принятия управленческого решения благоприятные условия жизнедеятельности населения, улучшение социального развития общества.

Технико-технологическая эффективность отражает эффективность процесса планирования, организации, управления и технико-технологического обеспечения земельно-кадастрового процесса.

Информационная эффективность заключается в улучшении обеспечения органов управления города информацией для принятия обоснованных решений.

Основным критерием эффективности системы управления земельными ресурсами является увеличение бюджетных доходов федерального, региональных и муниципального уровней за счет сделок, связанных с земельными участками и другими объектами недвижимого имущества, контроль за объектами и

субъектами земельно-имущественных отношений при разумной экономии бюджетных средств, направляемых на осуществление функций управления.

1.2 Организационно-правовой механизм управления земельными ресурсами

Организационные системы в отличие от других сложных систем обеспечивают решение большого круга организационных задач.

Под организационной структурой системы управления понимают иерархическую соподчиненность органов, вырабатывающих решения по управлению земельными ресурсами. Организационные системы управления обладают следующими важнейшими свойствами, которые необходимо учитывать при выработке управленческих решений и организации структуры управления:

1) целостность – устойчивость функционирования организационной системы при ее минимальной структурной сложности и минимально необходимых ресурсах;

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

3) централизованность – управление из одного центра (руководитель, администрация, госорганы и т. д.);

4) адаптивность – возможность учета изменений внутренних и внешних условий, обеспечивающего эффективность и стабильность функционирования системы;

5) совместимость – согласованность подсистем и элементов системы, обеспечивающая их взаимоприспособляемость и взаимоадаптивность;

6) эмерджентность – несоответствие целевых функций отдельных подсистем с целевой функцией всей системы. Так, целевая функция хозяйственного комплекса страны может не совпадать с целевой функцией

отдельной отрасли, а целевая функция отдельного работника – с интересами организации;

7) мультипликативность – возможность умножения положительных или отрицательных эффектов системы;

8) неопределенность данных – отсутствие точных значений характеристик процесса управления;

9) многокритериальность – возможность оценки деятельности организационной системы управления по нескольким показателям;

10) стохастичность – отсутствие однозначных результатов реализации управленческих решений;

11) наличие фактора времени – старение добываемой информации, связанное с сокращением процедуры обоснования и принятия управленческих решений.

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют как представительные, так и исполнительные органы власти, между которыми возможны два типа отношений:

- жесткое подчинение, которое характерно для министерств, ведомств, комитетов и инспекций. При жестком подчинении нижестоящий орган полностью подчинен вышестоящему;

- функциональное соответствие, когда органы выполняют аналогичные функции, отличающиеся только степенью детализации и полнотой функций. Вышестоящий орган вырабатывает общие правила и ограничения для нижестоящих.

Управление земельными ресурсами осуществляют на основе определенных принципов, методов и средств целенаправленного воздействия на субъекты прав на земельные участки. Как было отмечено ранее, выделяются управляющая и управляемая системы с наличием определенного вида связей: прямых и обратных, директивных, стимулирующих, регулирующих. Сложились определенные организационно-структурные блоки системы управления, позволяющие распределить функции управления между различными органами управления (по

горизонтали и вертикали), а также между субъектами с различными экономическими формами хозяйствования (рис. 3).

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ			
Органы, определяющие цели развития хозяйственно-экономического комплекса страны, осуществляющие распределение земельных ресурсов по субъектам РФ: - органы государственной власти РФ (президентские структуры управления РФ, Федеральное собрание РФ, Правительство РФ); - органы государственной власти субъектов РФ (правительства (администрации) субъектов РФ, законодательные органы субъектов РФ,	Органы, курирующие техническое решение частных задач хозяйственно-экономического комплекса страны в рамках функциональных земельно-имущественных комплексов, имеющие право регламентировать некоторые вопросы землепользования в рамках специализации: - Министерство сельского хозяйства РФ; - Министерство природных ресурсов РФ; - др. ведомства и министерства курирующие рациональное природосберегающее использование природных ресурсов	Органы, осуществляющие независимую поддержку и развитие различных экологических и природных комплексов: - Министерство природных ресурсов РФ; - органы других ведомств, находящихся в подчинении по отдельным вопросам данному Министерству.	Органы исполнительной власти, осуществляющие комплексное управление земельными ресурсами: - министерства, государственные комитеты, федеральные службы, исполняющие распоряжения вышестоящих органов по вопросам распределения земельных ресурсов, как государственным имуществом и надзоры (их региональные и местные органы); - территориальные органы федеральной власти; - органы исполнительной власти субъектов РФ; - местные органы исполнительной власти.

Рисунок 3 – Органы управления земельными ресурсами

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

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

являются аппарат Президента Российской Федерации, Совет Федерации и Государственная Дума Российской Федерации, а также соответствующие органы субъектов Российской Федерации.

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

Например, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Она осуществляет свои полномочия как непосредственно, так и через свои территориальные управления субъектов Российской Федерации, имеющие свои подразделения в районах и городах.

В любом государстве в обязательном порядке функционирует исторически сложившаяся правовая система, включающая следующие виды источников права: правовой обычай, нормативный акт, судебный прецедент, договор, общие принципы, идеи и доктрины, религиозные обычаи и др. Для России наиболее характерный способ правового регулирования – нормативный акт, что обусловливается масштабами, централизацией и многонациональностью государства, необходимостью обеспечить единообразие применения правовых норм. Классификация источников права представлена на рис. 4.

Под нормой права понимают общее (неперсонифицированное) правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномоченным на это органом. Норма права – это повеление, имеющее категорический характер, предписание, за которым стоит авторитет

закона, государства. Нормативный акт не должен исчерпываться исполнением, он действует непрерывно и, как правило, рассчитан на неопределенное число случаев.

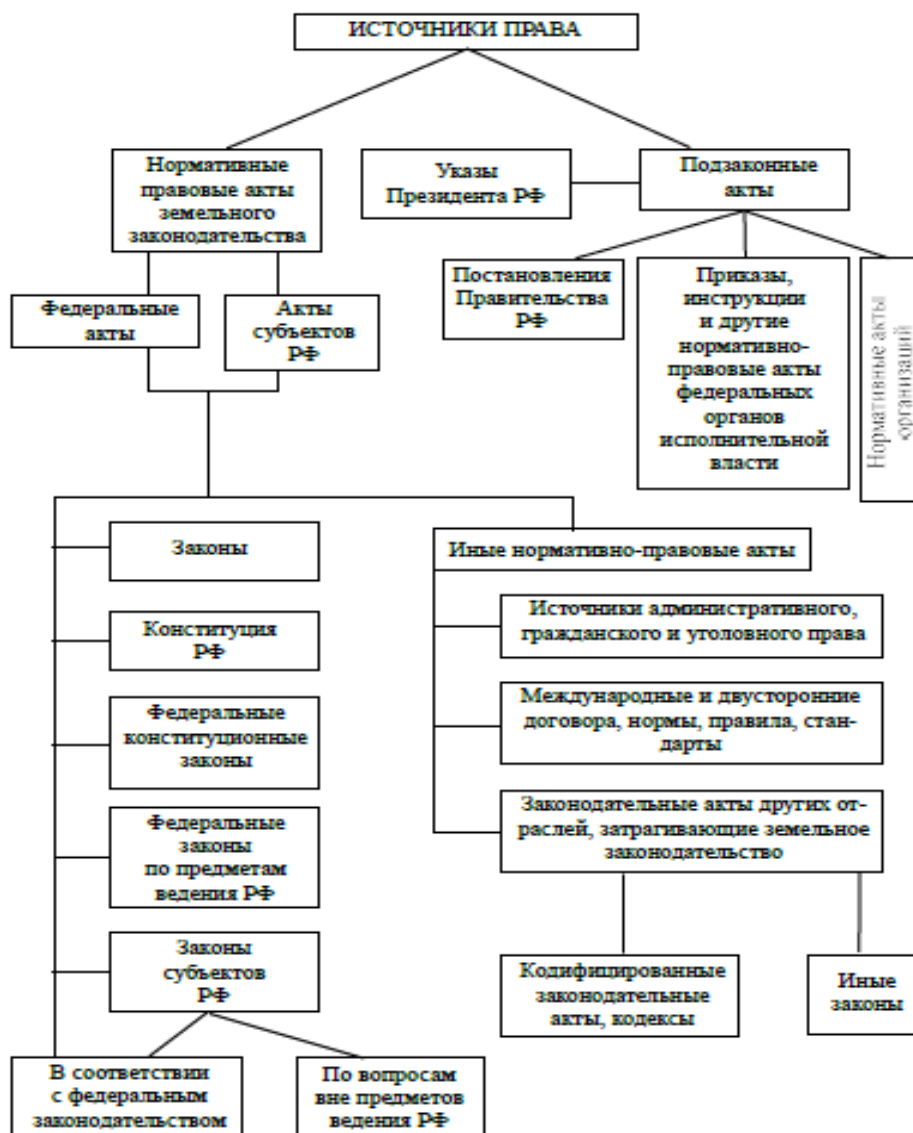


Рисунок 4 - Классификация источников права

В связи с многообразием социально-экономических и природноэкологических условий нашей страны нормативные федеральные акты по вопросам земельных отношений и управления земельными ресурсами, как правило, принимают только по крупным общегосударственным проблемам, а решение конкретных задач передают субъектам Федерации, которые относятся к их прерогативной компетенции.

Акты органов государственной власти подразделяют по вертикали на федеральные акты Российской Федерации и акты субъектов Российской Федерации, а по горизонтали – на законы и иные нормативно-правовые акты.

Закон – это нормативный акт, принимаемый в особом порядке и направленный на регулирование наиболее важных общественных, в том числе и земельных, отношений. Закон всегда нормативен, т. е. в законе всегда содержатся юридические нормы – общие правила поведения, рассчитанные на неопределенное число случаев применения. Законы могут принимать только высшие представительные (законодательные) органы Российской Федерации и ее субъекты либо всенародным голосованием – референдумом, проводимым в особом порядке. Этим обуславливается верховенство закона над остальными актами, которые не могут противоречить закону. В России законодательным органом является Федеральное Собрание, состоящее из двух палат – Совета Федерации и Государственной Думы РФ.

Все законы и иные нормативные правовые акты находятся между собой в строгой иерархической соподчиненности. Законы, принимаемые высшими представительными органами государственной власти, обладают наибольшей юридической силой по отношению ко всем остальным источникам права. Верховенство среди законов на всей территории России принадлежит Конституции РФ, наделенной высшей юридической силой, и федеральным законам. Согласно Конституции РФ все законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны ей противоречить.

В области регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами нормы Конституции РФ можно условно разбить на две большие группы: первая, непосредственно посвященная земельным отношениям и УЗР, и вторая, непосредственно участвующая в регулировании земельных отношений и УЗР. Аналогично формируются конституции и уставы субъектов Российской Федерации.

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к источникам земельного права относят также акты других отраслей

законодательства, если они содержат правовые нормы, затрагивающие управление земельными ресурсами.

В условиях России основной источник земельного права, как и остальных отраслей права, – подзаконные нормативные акты. В них прежде всего входят указы Президента РФ, а также постановления Правительства РФ, ведомственные акты, нормативные акты организаций, акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Главные подзаконные акты – указы Президента России.

Следующие источники земельного права – постановления Правительства Российской Федерации. Акты Правительства РФ принимают на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ и являются обязательными к исполнению в Российской Федерации.

К подзаконным актам относятся приказы, инструкции, правила, наставления, принимаемые центральными органами исполнительной власти, к которым относятся министерства и ведомства. Для осуществления определенных задач федеральные органы исполнительной власти принимают ведомственные нормативные акты.

Для дальнейшего развития системы управления земельными ресурсами в Российской Федерации необходимо создание полноценного земельного законодательства, призванного комплексно регулировать правовые отношения по поводу земли как объекта земельного права. Исходя из особенностей этого объекта, можно выделить следующие основные направления в формировании правового механизма системы управления земельными ресурсами:

- правовое регулирование земель как основного природного ресурса (вопросы рационального использования и охраны земель);
- правовое регулирование земель как объекта права собственности (установление особенностей оборота земельных участков);

– правовое регулирование земель как основы жизни и деятельности народов, проживающих на территории Российской Федерации (государственный контроль и государственное регулирование земельных отношений).

1.3 Экономический механизм управления земельными ресурсами

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей и др.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды.

Экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан на использовании земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.).

Рента – устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью. Земельная рента имеет иную природу. Как известно, земельный собственник может вести хозяйство самостоятельно, но может и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. Условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на

данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией.

Земельная рента – это форма экономической реализации собственности на землю. В ее составе различают дифференциальную, абсолютную и монопольную ренту.

Дифференциальная (разностная) рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный в натуре участок.

По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли.

С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших – более высокую. Дополнительная прибыль и превращается затем в дифференциальную ренту.

Дифференциальную ренту подразделяют на ренту I и ренту II. Дифференциальную ренту I определяют как разницу между ценой производства сельскохозяйственной продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних земельных участках. Объективное условие ее образования – более высокое плодородие земель и лучшее месторасположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам приобретения средств производства, транспортным магистралям и т. д. Дифференциальную ренту II определяют как разницу между общественной и индивидуальной ценой производства, которая образуется за счет дополнительных вложений капитала в одни и те же участки земли как землевладельцем, так и арендатором. При заключении нового арендного договора дифференциальную ренту II (как добавочную прибыль) присваивают землевладельцы путем повышения арендной платы, а во время действия «старого» договора – арендатор, ибо в противном случае арендатор не

будет вкладывать свой капитал в землю. Дифференциальную ренту I присваивают только землевладельцы.

Монопольная земельная рента образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции. Например, южная приморская зона Краснодарского края, уникальная для России, имеет земли, пригодные для возделывания субтропических культур и чая, особых лекарственных трав.

Экономисты, специально исследовавшие монопольную земельную ренту в городах, выделяют два аспекта ее образования. Первый – рента образуется на всех участках города независимо от их свойств, так как для целей градостроительства требуются участки в определенных местах и определенной площади. Второй – монопольная рента образуется на отдельных участках поселений, которые в силу действия природных, социальных и экологических факторов приобретают особо ценные свойства.

Наличие частной собственности на землю обуславливает возникновение абсолютной ренты как части прибавочной стоимости, присваиваемой государством и другими землевладельцами в силу монополии собственности на землю. Источником ее образования является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, которая образуется в сельском хозяйстве по причине трудностей перелива капитала из промышленности в сельское хозяйство, межотраслевой конкуренции, уравнивания нормы прибыли капитала сельскохозяйственных товаропроизводителей с общей нормой прибыли и др. Поэтому, а также по причине небольших площадей, лучших и средних по качеству и месторасположению земель как объекта хозяйствования, цены на продукты сельскохозяйственных товаропроизводителей определяются условиями производства на худших участках, т. е. эти цены больше общей цены производства. Получаемая разница между стоимостью и ценой производства (добавочная прибыль) должна передаваться в форме абсолютной ренты государству и другим собственникам земли. Абсолютную ренту получают со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, месторасположения и

производительности, дополнительных вложений. Мелкие землевладельцы не имеют возможности получать значительную абсолютную ренту, так как их издержки на производство сельскохозяйственных продуктов выше складывающегося общественно нормального уровня издержек. Абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе и арендаторами, и государством.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений – платность пользования землей. Законодательство РФ предусматривает такие формы платы за землю, как земельный налог и арендная плата.

За земельные участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, взимается земельный налог, а за арендуемые участки – арендная плата. [4]

В условиях рынка земли для ее купли-продажи может потребоваться банковский кредит. Это вызывает необходимость установления нормативной цены земли, а также системы льгот при налогообложении.

Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником. Ставки земельного налога должны отражать единый процесс рентообразования, т. е. устанавливаться с учетом дифференциальной, абсолютной и монопольной земельной ренты и их рентообразующих факторов.

Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных и земельно-кадастровых работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

Арендная плата – это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, устанавливаемая за объект недвижимого имущества. Она включает, как минимум, три составные части: земельную ренту, амортизацию капитала, вложенного в здания и сооружения, а также процент за пользование капиталом. Очевидно, что

при взимании арендной платы в целом с объекта недвижимости различия между этими составными частями стираются, что может быть оправдано при установлении размера аренды в результате свободного торга арендодателя и арендатора. Арендная плата за землю представляет собой вознаграждение, которое выплачивает арендатор собственнику земли за ее использование.

Земельный рынок в России только зарождается. Сделки сводятся в основном к купле-продаже земельных участков гражданами. Основные термины, относящиеся к формированию рыночного оборота земли – это залоговая стоимость земельного участка, ипотека, ипотечные облигации, ипотечный и земельные банки и др.

Залоговая стоимость земельного участка – это переплетение интересов участвующих в данной операции объектов, нахождение ими коммерческого компромисса. При этом финансовые структуры заинтересованы в защите от коммерческого риска, своевременном возврате кредита и надлежащих платежах за него. Получающий же кредит землевладелец заинтересован в получении суммы, соответствующей реальной стоимости закладываемого участка.

Главное назначение залога земли – дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу. Залоговую цену определяют на рентной основе и индексируют с учетом инфляции на момент оформления ипотечного договора.

Ипотека – разновидность залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды. Для ипотеки характерны сохранение имущества в руках должника, возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд подвторую, третью и т. д. закладные, обязательная регистрация залога в земельных книгах и земельно-кадастровых документах, которые ведут в государственных или коммерческих учреждениях.

Ипотечные облигации – долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые ипотечными банками под обеспечение недвижимым имуществом (земли, производственные и жилые здания, прочая недвижимость, заложенная в банке) и

приносящие твердый процент. Ипотечный рынок является составной частью рынка ссудных капиталов, где аккумулируются долгосрочные денежные накопления путем выпуска ипотечных облигаций, используемых для предоставления кредита под залог недвижимости.

Ипотечный банк – это банк, специализирующийся на выдачах долгосрочных ссуд под залог недвижимости. Земельные банки одна из разновидностей ипотечного банка. Основные направления деятельности земельных банков следующие:

- кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей АПК, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;
- инвестирование и кредитование программ поддержки и развития продовольственного комплекса (включая программы повышения плодородия и охраны земель), а также программ переселения на территории России;
- мобилизация финансовых ресурсов, в том числе путем выпуска ценных бумаг, на финансирование мероприятий по осуществлению земельной и аграрной реформ;
- содействие проведению земельных преобразований и развитию регулируемого рынка путем осуществления операций купли, продажи, залога или передачи в аренду земельных участков;
- осуществление по поручению местных администраций операций со средствами, поступающими в форме платы за землю, и средствами, предназначенными для компенсации потерь, связанных с изъятием сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.

Все учреждаемые сейчас в России земельные и ипотечные банки являются коммерческими, их создают не по указанию Минфина либо Центробанка РФ, а по решению фермерских ассоциаций, акционеров, других обществ. Уставные фонды банков формируются за счет проданных акций путем открытой либо закрытой подписки. Банки могут выпускать следующие виды акций:

– обыкновенные именные, дающие владельцу право на дивиденд в размере, определяемом по итогам финансового года собранием акционеров, а также право на один голос в собрании акционеров;

– привилегированные именные, дающие владельцу право на гарантированный дивиденд, но не предоставляющие право на голосование на собрании акционеров.

Выделяют несколько видов муниципальных земельных облигационных займов (рис. 5).

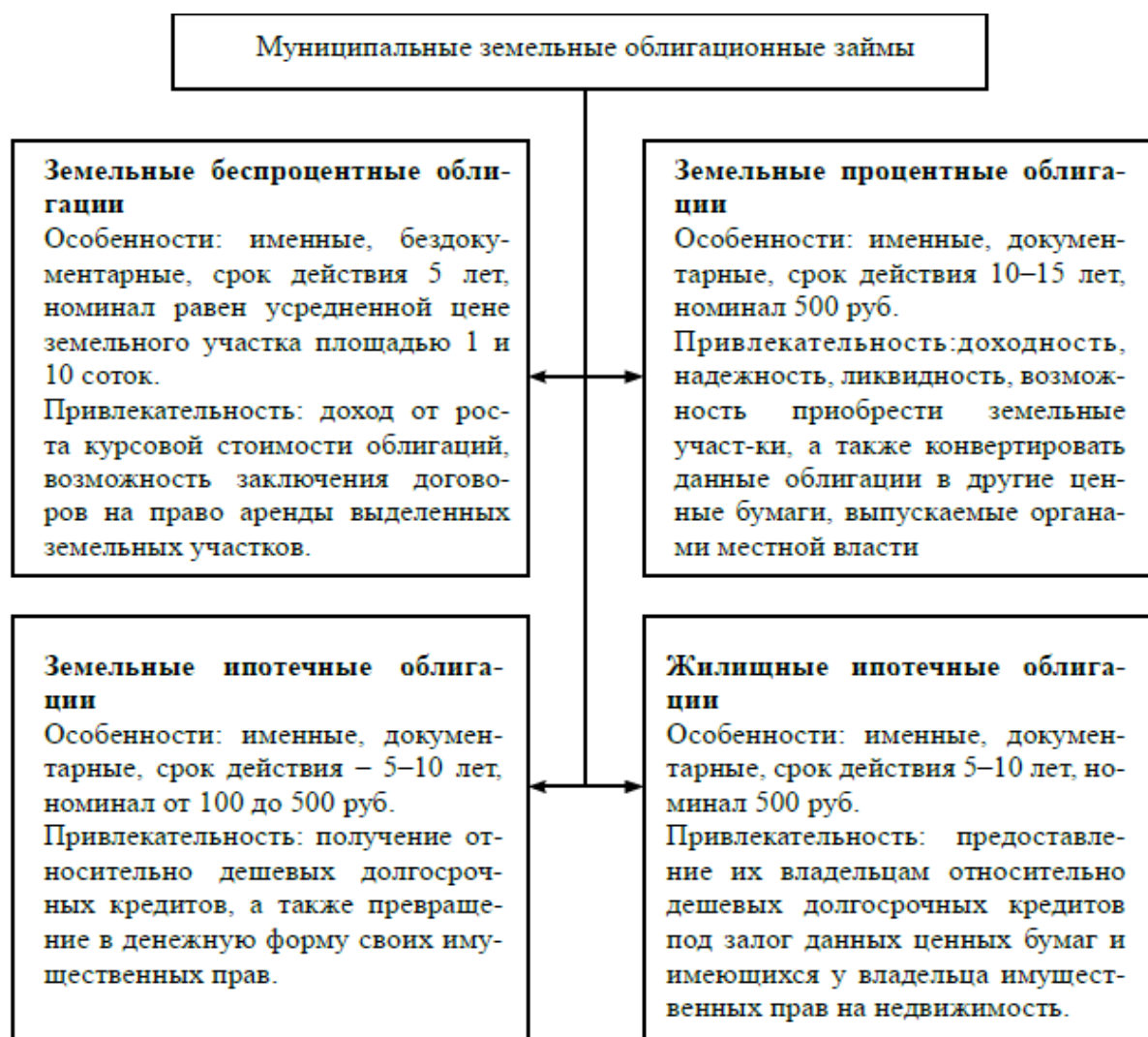


Рисунок 5 - Виды муниципальных земельных облигаций

2 АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НАРОВЧАТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НАРОВЧАТСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Общая характеристика Наровчатского сельсовета

Наровчатский сельсовет расположен в северной части Наровчатского района Пензенской области. Территория сельсовета состоит из единого массива.

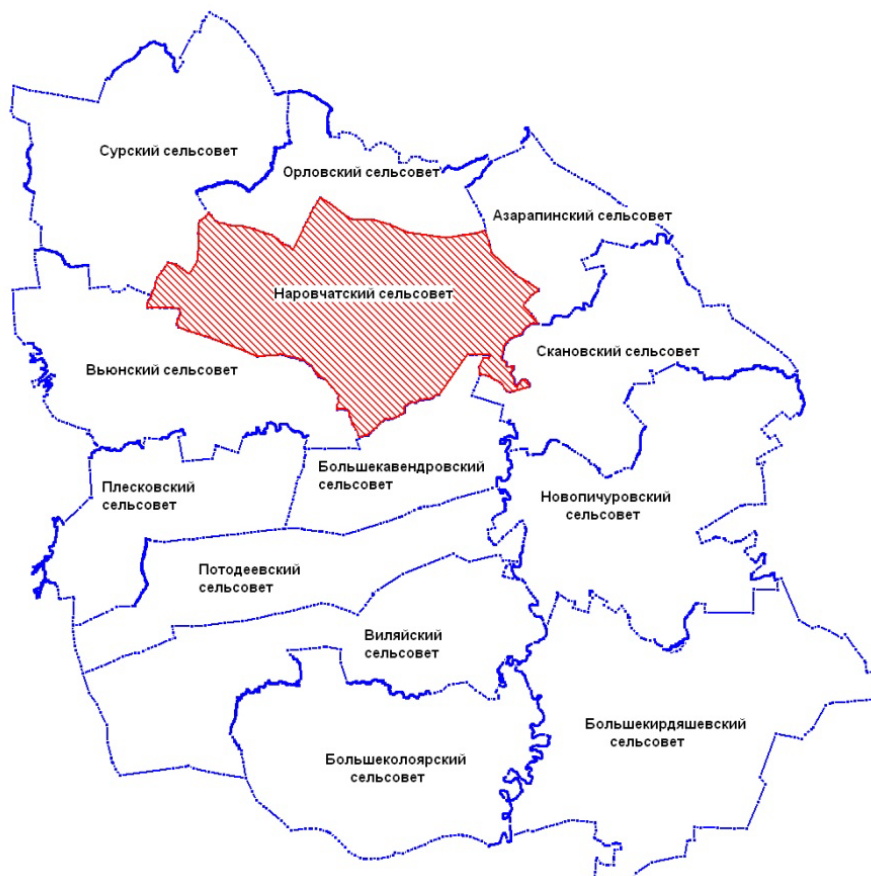


Рисунок 6 – Схема расположения Наровчатского сельсовета

Территория сельсовета составляет 10093 га. На территории сельсовета 3 населённых пункта (с. Наровчат, с. Мелюковка, с. Шиловка).

Численность населения на 01.01.2016 года составляет 4282 человека.

Административный центр сельсовета - с. Наровчат. Расстояние до областного центра 140 км. Ближайшая железнодорожная станция Ковылкино (республика Мордовия) на расстоянии 25 км.

Село Наровчат находится на автомагистрали областного значения «Н.Ломов-Наровчат-Ковылкино».

Рельеф

Территория сельсовета расположена на западных склонах Приволжской возвышенности, в бассейне реки Мокши. Вся территория сельсовета лежит на возвышенной левобережной части водосбора этой реки и представляет собой волнистую равнину, пересеченную оврагами и балками на межбалочные и междовражные водоразделы, имеющие высоту до 209 м над уровнем моря.

Водораздельные пространства с системой пологих и реже покатых склонов.

Микрорельеф вершин и склонов водоразделов выражен, главным образом, в виде плоских возвышений и понижений, а также промоин.

Значительное развитие на территории сельсовета получила овражно-балочная сеть.

Самая крупная балка Каменная пересекает территорию всего хозяйства с запада на восток. Она имеет многочисленные ответвления – оврагов и балок. Крупная балка с рядом ответвлений тянется с запада на восток через с. Мелюковка, примыкая к балке Каменной, она впадает в пойму реки Мокши. В целом, вся территория сельсовета имеет уклон на восток, к пойме реки Мокши.

Пойма р. Мокши представлена небольшим участком долины шириной до 1,7 км с хорошо выраженным микрорельефом в виде микропонижений и кочек. Большая часть пойменного участка залесена.

Южная и юго-восточная граница, сельсовета проходит по реке Шелдаис. Пойма этой реки также хорошо выражена, однако долина ее меньше, чем долина р. Мокши. Микрорельеф поймы р. Шелдаис представлен большим количеством понижений, местами заболоченных. Встречаются заочкаренные участки.

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

Климат

Климат умеренно-континентальный. В некоторые годы лето бывает очень жаркое с явлением засухи. Переход от зимы к лету сопровождается непродолжительной, но дружной весной, с резким колебанием температуры. Годовая сумма осадков в среднем составляет 400-540 мм, а в отдельные годы количество осадков резко колеблется от 350 до 750 мм.

Среднегодовая норма солнечных дней — 112.

Преобладающее направление ветров западное, юго-западное летом, южное, юго-западное зимой, суховейных ветров – юго – восточное.

Время начала ледостава — последняя декада ноября и первая декада декабря.

Время вскрытия рек — первая декада апреля.

Продолжительность снежного покрова — 131 день.

Среднегодовая норма осадков – 538 мм. Бывают годы с засушливым летом, следствием которых является возникновение лесных и торфяных пожаров.

Среднее число дней с суховеями 30, период действия суховейных ветров продолжается с мая по август.

Грунтовые воды залегают в поймах рек на глубине 0,5 – 1,3 м., на водораздельных участках 10-20 метров.

Грунт зимой промерзает на глубину от 1 до 1,5 м., а в отдельные годы до 2,0 м.

Снежный покров на открытых местах достигает до 35 см., на защищенных – до 60 см. и более.

Природно-сырьевые ресурсы

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

На территории Наровчатского сельсовета имеются такие природные ресурсы: месторождение глины, песка, на дне реки Мокши лежит моренный черный дуб.

Почвенные ресурсы

Почвенный покров территории сельсовета неоднороден. По природно-сельскохозяйственному районированию территория относится к лесостепной зоне, подзоне выщелоченных черноземов и Среднерусской почвенной провинции. Почвенный покров представлен серыми лесными, выщелоченными черноземами (в различной степени) и аллювиальными почвами. По механическому составу почвы, в основном, тяжелого механического состава, также встречаются глинистые. Наиболее плодородные почвы на территории сельсовета – черноземы выщелоченные, площадь которых составляет 8072 га.

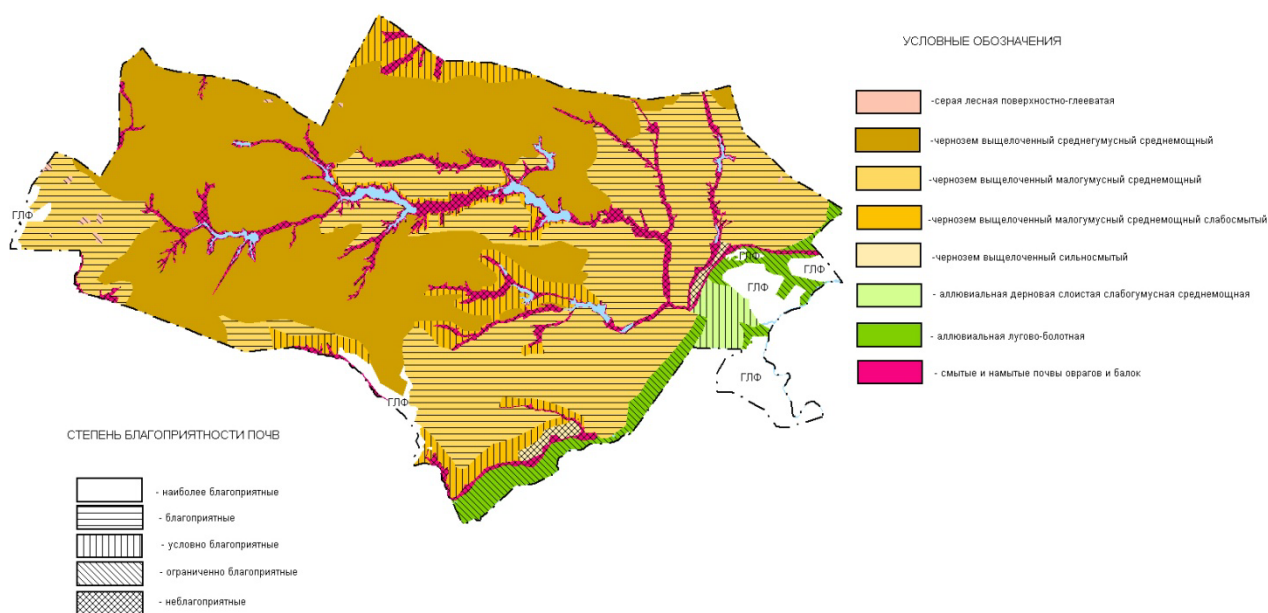


Рисунок 7 – Схема почв Наровчатского сельсовета

Менее плодородные почвы - серая лесная поверхностно-глееватая на площади 16 га. Аллювиальные почвы располагаются только в пойме реки и составляют 491 га. Они имеют очень низкое содержание гумуса, азота, калия и фосфора.

По кислотности почвы, в основном, слабокислые и среднекислые.

Оценка сельскохозяйственных угодий на территории сельсовета равна 70 баллам, а в районе – 63 баллам.

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

Растительные ресурсы

Незначительную часть сельсовета занимают леса. Главными лесообразующими породами является осина, дуб, липа, вяз которые в основном преобладают в восточной, западной части.

Естественная растительность сохранилась по склонам и днищем оврагов и балок, небольшими участками на водоразделах по опушкам лесов, в поймах рек.

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

Заливные луга поймы рек Мокша и Шелдаис заняты злаково-разнотравной ассоциацией с преобладанием одуванчика лекарственного, лапчатки гусиной, щавеля конского, тимopheевки луговой, клевера. Пониженные участки поймы заняты щучково-осоковыми растительными группировками.

Посевы сельскохозяйственных культур засорены, главным образом, редькой дикой, овсюгом, лебедой, осотом полевым и осотом розовым, вьюнком полевым, пыреем ползучим, одуванчиком, хвощем полевым, Степень засоренности средняя.. .

Водные ресурсы

Гидрографическая сеть представлена водными объектами, относящимися к бассейну р.Оки. Река Мокша протекает по юго-восточной границе сельсовета. Русло реки слабоизвилистое, течение спокойное (0,20 – 0,30 м/сек). Ширина реки 30-50 м, глубина на всем протяжении неодинакова и колеблется от 1 до 2,5 м, протяженность на территории около 5,5 км. Дно реки относительно ровное,

поросшее древесно-кустарниковой и травянистой растительностью, местами встречаются песчаные плесы.

Река Шелдаис – приток реки Мокши также протекает по границе сельсовета с юго-запада на северо-восток. Русло реки слабоизвилистое, частично спрямлено. Течение реки спокойное, ширина ее 5 – 10 м. Глубина достигает 1 – 1,5 м, протяженность около 8,5 км. Берега пологие, задернованы.

Река Лопужовка протекает по балке Каменной. Ее ширина не превышает 2,5 м, глубина составляет 0,5 – 0,9 м. протяженность на территории сельсовета около 20 км.

Русло извилистое, берега задернованы.

По течению реки Лопужовки построено три больших пруда. Несколько крупных искусственных водоемов построено в других балках, в пойме реки Мокши есть озера- старицы

Весенний паводок обычно начинается в первой декаде апреля и продолжается до 20-х чисел мая.

Водный режим реки характеризуется четко выраженным весенним половодьем, летней меженью, осенне-зимним периодом и зимней меженью. Питание водных объектов - смешанное с преобладанием снегового.

Наивысшие уровни весеннего половодья наступают обычно в первой декаде мая. Средняя продолжительность половодья составляет 60-70 дней.

Лесные ресурсы

Территория сельсовета относится к зоне северной лесостепи среднего Поволжья, она обладает незначительными запасами лесных ресурсов, которые занимают - 7% территории сельсовета..

Леса относятся к Нижнеломовскому лесхозу. Лесной фонд лесхоза расположенный на территории Наровчатского сельсовета, относится к лесам 1 группы, назначение которых выполнение защитных функций, охраны окружающей среды, а также удовлетворение потребности в древесине. Преобладающий породный состав – хвойный (сосна, ель), лиственный (осина, дуб, липа, вяз, береза, ольха черная, ива, тополь). Рубки ухода в условиях лесхоза,

являются одним из основных лесохозяйственных мероприятий по улучшению породного состава насаждений и повышению технических качеств выращиваемой древесины, которая в естественных условиях произрастания поступает в отпад. Конечной целью главных рубок должно быть обеспечение непрерывного, неистощительного и рационального использования лесных ресурсов, сохранение и усиление водоохранной защитной роли лесов.

2.2 Анализ использования земельных ресурсов Наровчатского сельсовета

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

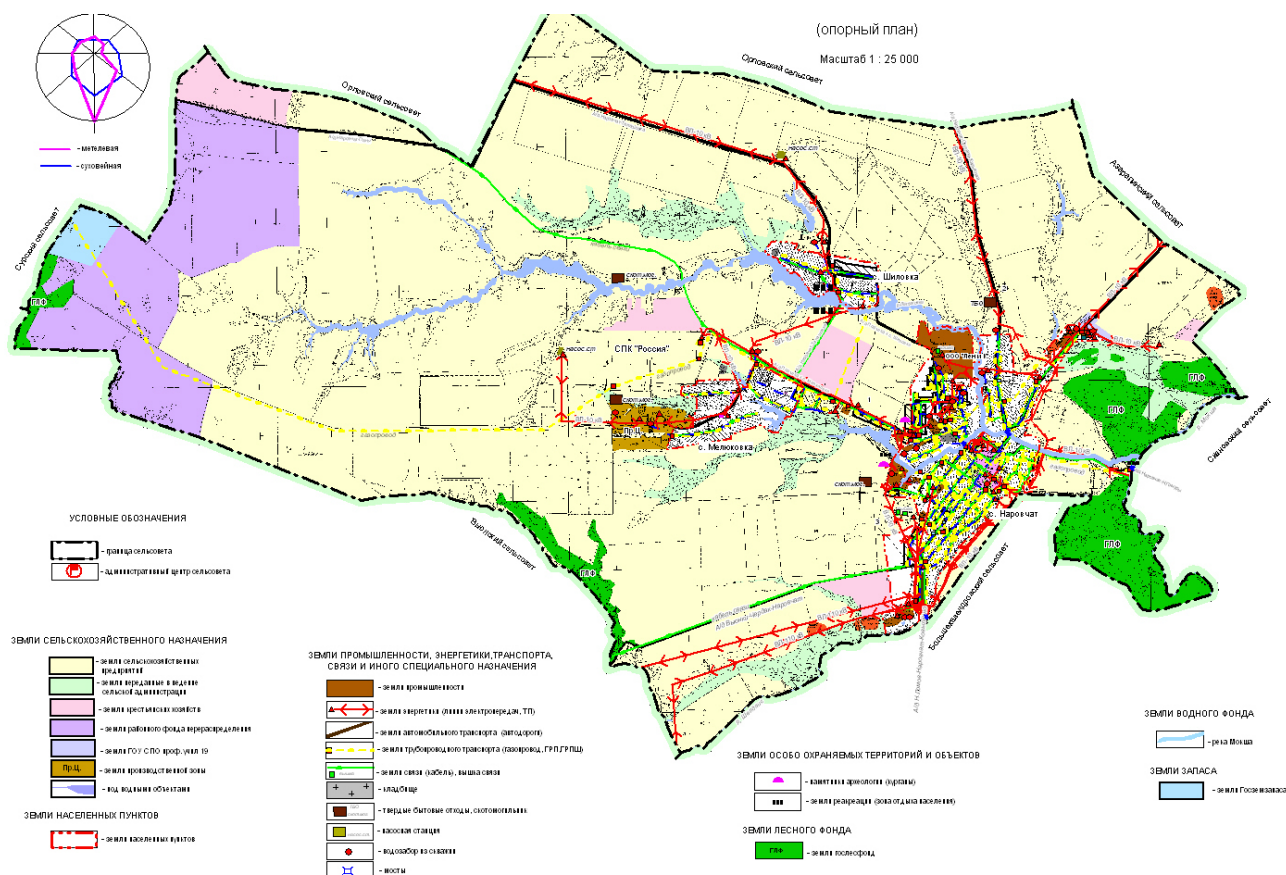


Рисунок 8 – Схема современного использования территории Наровчатского сельсовета

Общая площадь в административных границах сельсовета составляет 10093 га.

Освоенность территории в сельскохозяйственном отношении средняя.

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 7807 га, в том числе 6413 га пашни.

Таблица 1

Наличие и распределение земельного фонда сельсовета по категориям земель на 01.01.2016 г.

Наименование показателей	Общая площадь земель		Сельхозугодья, га	Из них пашни
	га	‰		
Земли с/х назначения	8546.0	84.7	7807.0	6413
Земли населённых пунктов	743.9	7.4	498.0	261
Земли промышленности, энергетики, транспорта и земли иного специального назначения	62.6	0.6	-	-
Земли энергетики	1.5	-	-	-
Земли транспорта	43.2	0.4	-	-
в том числе: автомобильного	42.2	0.4	-	-
трубопроводного	1	-	-	-
Земли иного специального назначения	17.9	0.2	-	-
Земли лесного фонда	681.0	0.7	30.0	-
Земли водного фонда	11.0	0.1	-	-
Земли запаса	48.9	0.5	48.9	-
Итого земель в границах сельсовета	10093.4	100	8383.9	6674

В Наровчатском сельсовете имеется одно сельскохозяйственное предприятие СПК «Россия», ООО «Сканов» выращивание семенного картофеля. Доля продукции сельского хозяйства поселения в районном сельскохозяйственном производстве составляет 9,4%

Производством молока и яиц в поселении занимаются только в личных подсобных хозяйствах.

Производство продукции растениеводства в поселении ориентировано в основном, на зерновые культуры.

Производством овощей в Наровчатского сельсовета занимаются, в основном личные подсобные хозяйства.

Хозяйства Наровчатского сельсовета в основном занимаются посевами сельскохозяйственных культур (картофель, овощи (открытого и закрытого грунта). Отведенная площадь под сады и огороды практически используется в полном объеме по назначению.

Одной из значимых экономических составляющих для Наровчатского сельсовета, являются личные подсобные хозяйства и от их развития во многом, зависит сегодня благосостояние населения.

Таблица 2

Личные подсобные хозяйства

кол-во ЛПХ на территории поселения в разрезе населенных пунктов:	01.01.2016
с. Наровчат	1388
с. Мелюковка	11
с. Шиловка,	9
Итого	1408

Таблица 3

Наличие животных на территории сельского поселения:

Вид животных (гол.)	01.01.2016
КРС всего	816
В т.ч. С/Х	
ЛПХ	
коров	290
С/Х	
ЛПХ	
свиней	130
С/Х	
ЛПХ	
Лошадей	34
С/Х	
ЛПХ	
Овец, коз всего:	329/138

В последний год наблюдается тенденции снижения поголовья животных в частном секторе.

Причины, сдерживающие развитие личных подсобных хозяйств, следующие:

- нет организованного закупа сельскохозяйственной продукции;
- высокая себестоимость с/х продукции, и ее низкая закупочная цена.

Проблемы:

1) сельские жители недостаточно осведомлены о своих правах на землю и имущество.

2) владельцы ЛПХ, предприниматели испытывают острый дефицит

финансово-кредитных ресурсов в силу недостаточной государственной поддержки этого сектора экономики;

3) не налажена эффективная система сбыта продукции, материально-технического и производственного обслуживания К(Ф)Х и ЛПХ, других малых форм хозяйствования. В Наровчатском сельсовете и районе не производятся централизованные муниципальные закупки в хозяйствах картофеля, овощей и других сельскохозяйственных продуктов. Владельцы ЛПХ вынуждены реализовывать продукцию самостоятельно или продавать частным перекупщикам и заготовителям. Отсутствие кооперативов по закупке продукции тормозит как увеличение численности поголовья скота, так и увеличению земельных площадей под картофель и овощи;

4) низкий уровень заработной платы в отрасли, и отток работающих в другие отрасли производства и в социальную сферу;

Самостоятельно решить проблемы, с которыми сталкиваются жители Наровчатского сельсовета при ведении личных подсобных хозяйств достаточно трудно.

Существенной причиной, сдерживающей рост численности поголовья скота у населения, является трудности с обеспечением кормами. Предприятия, сегодня работают в условиях рынка и не имеют достаточных ресурсов, чтобы оказывать гражданам помощь в необходимых объемах, в заготовке кормов.

Закуп сельскохозяйственной продукции производятся по низким ценам.

Старение населения из-за ухудшающейся демографической ситуации.

Способствуя и регулируя процесс развития ЛПХ в Наровчатского сельсовета можно решать эту проблему.

Развитие животноводства и огородничества, как одно из направлений развития ЛПХ.

Производство продукции животноводства в личных подсобных хозяйствах является приоритетным направлением в решении главного вопроса - самозанятость населения.

Эту проблему, возможно, решить следующим путем:

- увеличения продажи населению молодняка крупного рогатого скота, свиней сельскохозяйственными предприятиями;

- увеличения продажи населению птицы различных видов и пород через близлежащие птицеводческие предприятия;

Для повышения племенной ценности молодняка крупнорогатого скота, находящегося в личных подсобных хозяйствах, и экономической эффективности производства животноводческой продукции необходимо:

- обеспечить высокий уровень ветеринарного обслуживания в личных подсобных хозяйствах;

- необходимо всячески поддерживать инициативу граждан, которые сегодня оказывают услуги по заготовке кормов, вспашке огородов, сбору молока;

- создавать условия для создания и развития потребительско-сбытовых кооперативов на территории Наровчатского сельсовета.

Характеристика транспортно-инженерной инфраструктуры

По территории сельсовета проходят автомобильные дороги 4 – ой категории «Н.Ломов-Наровчат-Ковылкино, Наровчат-Паны, «Наровчат-Телешовка», «Наровчат-Орловка-Кадыковка», «Вьюнки-Чердак-Наровчат», «Наровчат-Н.Пичуры», подъезд к с.Малюковка, подъезд к с.Шиловка с асфальтовым покрытием. Наровчатский сельсовет, вследствие этого, имеет благоприятные условия для осуществления внешних связей с областным центром.

Хорошо развитая транспортная система благоприятствует бесперебойному въезду, выезду и обеспечению сельсовета необходимыми ресурсами. Большое значение для транспортных связей имеет личный автотранспорт.

Источником централизованного водоснабжения Наровчатского сельсовета являются ресурсы поверхностных и подземных вод.

Протяженность водопроводной сети в населённых пунктах – 48,4 км. Сельские населенные пункты снабжают питьевой водой 10 артезианских скважин, 7 водонапорных башен, колодцы. Жители с. Наровчат, с. Мелюковка, с. Шиловка имеют водопровод в домовладении.

Дебит одной артезианской скважины 6-16 м³/час.

Фактическое потребление воды - 130 тыс.м /год;

в том числе:

- частный сектор - 20 тыс.м /год;
- предприятия здравоохранения, культуры - 45 тыс.м /год;
- образование – 65 тыс.м /год.

Изношенность водопроводных сетей 65 %. В 2007г начались работы по капитальному ремонту водопроводных сетей протяженностью 10 км.

Энергоснабжение сел осуществляется от Наровчатского энергосбыта.

Все села в границах Наровчатского сельсовета электрифицированы. В каждом селе имеются свои трансформаторы различной мощности, которые питают жилые дома, водокачки и другие объекты.

Одним из важнейших составляющих инфраструктуры является состояние газификации. Все села в границах Наровчатского сельсовета газифицированы.

На территории сельсовета находится две АТС на 1330 номер, имеется сотовая связь «Би Лайн GSM», «Мегафон», «СМАРТС ПЕНЗА GSM», в с. Мелюковка установлен таксофон.

Централизованное теплоснабжение в населённых пунктах отсутствует. Газифицированные домовладения отапливаются газом. Котельные имеются при ЦРБ, Н.С.Ш., РОВД, районной администрации. [26]

Градостроительная характеристика территории сельсовета

На территории Наровчатского сельсовета расположены 3 населенных пункта: с. Наровчат – 1750 домовладения; с. Мелюковка – 139 домовладения; с. Шиловка – 63 домовладения.

Таблица 4

Характеристика жилого фонда

Показатели	Единица измерения	2017год
Всего жилищный фонд	тыс.м общей площади	100303,8
Средняя обеспеченность жилищным фондом	м общей площади на 1 жителя	19,1

На территории Наровчатского сельсовета имеется муниципальное жилье общей площадью 9600 кв.м.

Анализ исполнения бюджета Наровчатского сельсовета за 2016 год показал, что налоги на имущество собраны не в полном объеме (53,52%). Доход от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности составил 350 000 рублей.

Таблица 5

Отчет об исполнении бюджета Наровчатского района за 2016 год

Наименование показателя	Утвержденные бюджетные назначения	Ожидаемое исполнение	% исполнения
НАЛОГИ НА ИМУЩЕСТВО	3 896 000,00	2 085 300,00	53,52
Налог на имущество физических лиц	395 000,00	130 000,00	32,90
Земельный налог	3 501 000,00	1 955 300,00	55,80
ДОХОДЫ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	155 000,00	50 000,00	32,26
Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных фондов и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений)	155 000,00	50 000,00	32,26
ДОХОДЫ ОТ ПРОДАЖИ МАТЕРИАЛЬНЫХ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ	480 000,00	300 000,00	62,50
Доходы от реализации имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)	480 000,00	300 000,00	62,50
ШТРАФЫ, САНКЦИИ, ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА	10 000,00	5 000,00	50,00

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

Администрация Наровчатского сельсовета оказывает содействие индивидуальному жилищному строительству. Под строительство выделяются

земельные участки, выдаются документы на приобретение деловой древесины. В сельсовете работает жилищная программа «Дом для молодой семьи».

Культура

Предоставление услуг населению в области культуры в Наровчатском сельсовете Наровчатского района Пензенской области осуществляют:

- МБУК «БКЦ» Наровчатского района и его филиалы в с. Мелюковка;
- МБУК «Музей – заповедник»;
- Музей А.И. Куприна.

Таблица 6

Характеристика учреждений в области культуры

№	Наименование	Населенный пункт	Мощность
1	2	3	5
1	МБУК «БКЦ»	с. Наровчат	400
2	МБУК «Музей – заповедник»	с. Наровчат	30
3	Библиотеки РКДЦ (взрослая и детская)	с. Наровчат	29000 экз. книг взрослая библиотека, 24635 экз. книг детская библиотека
4	Музей А.И. Куприна	с. Наровчат	50
5	Филиал МБУК «БКЦ»	с. Мелюковка	100

В Домах культуры поселения созданы взрослые и детские коллективы, работают кружки для взрослых и детей различных направлений: театральные, танцевальные, музыкальные и т.д.

Одним из основных направлений работы является работа по организации досуга детей и подростков, это: проведение интеллектуальных игр, дней молодежи, уличных и настольных игр, различных спартакиад, соревнований по военно-прикладным видам спорта, Дни призывника, проведение единых социальных действий.

Задача в культурно-досуговых учреждениях - вводить инновационные формы организации досуга населения и увеличить процент охвата населения.

Проведение этих мероприятий позволит увеличить обеспеченность

населения сельского поселения культурно-досуговыми услугами.

Физическая культура и спорт

Таблица 7

Характеристика спортивных объектов

№	Наименование	Улица	№ дома	Состояние
1	2	3	4	7
1	Спортивный зал № 1 СОШ	ул.Советская	38	Удовлетворительное
2	Спортивный зал № 2 СОШ	ул.Советская	38	Удовлетворительное
3	ФОК	ул. Партизанская	12	Удовлетворительное
4	Бассейн «Звездный»	Гришаева	2	Удовлетворительное

В Наровчатском сельсовете Наровчатского района Пензенской области ведется спортивная работа в многочисленных секциях.

На территории Наровчатского сельсовета имеется стадион, хоккейная площадка, на пришкольных участках спортивные площадки, где проводятся игры и соревнования по хоккею, волейболу, баскетболу, футболу, военно-спортивные соревнования и т.д.

В зимний период любимыми видами спорта среди населения является катание на коньках, на лыжах, игра в хоккей.

Образование

Таблица 8

Характеристика объектов образования

№ п/п	Наименование	Улица	№ дома	Мощность, место	Этажн.
1	Муниципальное бюджетное образовательное учреждение Наровчатская средняя общеобразовательная школа	ул. Советская	38	552	3
2	Муниципальное дошкольное образовательное учреждение детский сад №1	ул. К-Маркса	37	120	2
3	Муниципальное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 2	ул. Ленина	2а	100	2

На территории Наровчатского сельсовета находится 1 школа и два детских сада. Численность учащихся составляет 552 человек и 220 детей, посещающих детские сады.

Система образования, включает все её ступени – от детского дошкольного образования до общеобразовательного. Это не дает возможность адекватно реагировать на меняющиеся условия жизни общества. В поселении отсутствуют профессиональные учебные заведения.

Здравоохранение

На территории Наровчатского сельсовета находится районная больница на 40 коек, поликлиника 250 пос/смену, флюорографический кабинет и детская консультация.

Таблица 9

Характеристика объектов здравоохранения

№	Наименование	Улица	№ дома	Мощность	Этажн.	Состояние
1	2	3	4	5	6	7
1	Больница	К.Маркса	31	40 коек	3	удовлетворительное
	Поликлиника	К.Маркса	31	250 пос/смену	3	удовлетворительное

Таблица 10

Динамика медицинских учреждений

	2013	2014	2015
число врачебных больничных коек	общего -10 дневного -11	общего -10 дневного -11	общего -10 дневного -11
численность врачей	6	8	8
численность среднего медицинского персонала	46	54	54
наличие медицинских учреждений	1	1	1

Специфика потери здоровья жителями определяется, прежде всего, условиями жизни и труда. Сельские жители практически лишены элементарных коммунальных удобств, труд чаще носит физический характер.

Причина высокой заболеваемости населения кроется в т.ч. и в особенностях проживания:

низкий жизненный уровень,

отсутствие средств на приобретение лекарств,
низкая социальная культура,
малая плотность населения.

Многие больные обращаются за медицинской помощью лишь в случаях крайней необходимости, при значительной запущенности заболевания и утяжелении самочувствия.

Как видно, центральный населенный пункт обеспечен основными объектами социальной инфраструктуры,

Из-за отсутствия финансирования государственного содержания и развития детских дошкольных учреждений, резкого снижения рождаемости потребность в детских дошкольных учреждениях исчезла. По этой же причине в общеобразовательной школе нет проблемы переполнения.

Основными задачами анализа и оценки современного уровня использования земельных ресурсов административного района является изучение сложившегося уровня использования земельных ресурсов с целью перспектив дальнейшего их использования и развития земельных отношений.

Для всесторонней оценки использования земли применяется система фактурных и результативных показателей.

К факторным показателям относятся:

1. Степень полноты использования земель с/х назначения по целевому назначению

$$K_{\text{цн}} = \Pi_{\text{цн}} / \Pi_{\text{общ}} , \quad (1)$$

где $\Pi_{\text{цн}}$ – площадь фактически используемых земель с/х назначения по целевому использованию, га;

$\Pi_{\text{общ}}$ – общая площадь категории земель с/х назначения, га.

$$K_{\text{цн}} = 60950,55 / 77152,6 = 0,79$$

2. Доля с/х угодий в общей площади хозяйства

$$D_{\text{с/х уг.}} = \Pi_{\text{с/х уг.}} / \Pi_{\text{общ}} , \quad (2)$$

$$\Pi_{\text{с/х уг.}} = 75527,13 \text{ га.}$$

$$D_{\text{с/х уг.}} = 75527,13 / 77152,6 = 0,97$$

3. Коэффициент полноты вовлечения с/х угодий в пашню и многолетние насаждения

$$K_{\text{с/х уг.}} = (П_{\text{п}} + П_{\text{мнг.н.}}) / П_{\text{с/х уг.}} , \quad (3)$$

$$П_{\text{п}} = 46902,86 \text{ га}, П_{\text{мнг.н.}} = 188 \text{ га}.$$

$$K_{\text{с/х уг.}} = (46902,86 + 188) / 75527,13 = 0,62$$

4. Степень распаханности территории

$$K_{\text{расп.}} = П_{\text{п}} / П_{\text{общ.}} , \quad (4)$$

$$K_{\text{расп.}} = 46902,86 / 77152,6 = 0,61$$

5. Степень освоенности территории

$$K_{\text{осв.}} = (П_{\text{с/х уг.}} + П_{\text{н.п.}} + П_{\text{л.н.}} + П_{\text{и.н.}}) / П_{\text{общ.}} , \quad (5)$$

$$П_{\text{л.н.}} = 13754,7 \text{ га}, П_{\text{и.н.}} = 1494 \text{ га},$$

$$K_{\text{осв.}} = (75527,13 + 4318,19 + 13754,7 + 1494) / 77152,60 = 1,23$$

6. Количество с/х угодий (балл бонитета)

Средний балл бонитета сельскохозяйственных угодий района - 62 баллов.

7. Коэффициент экологической напряженности хозяйства

$$K_{\text{эк.}} = (П_{\text{н}} + П_{\text{б}} + П_{\text{э}} + П_{\text{эроз.}}) / П_{\text{общ.}} , \quad (6)$$

где $П_{\text{н}}$ – площадь нарушенных земель, га;

$П_{\text{б}}$ – площадь бросовых земель, га;

$П_{\text{э}}$ – площадь эродированных земель, га.;

$П_{\text{эроз.}}$ – площадь эрозионо-опасных земель, га.

$$K_{\text{эк.}} = (21 + 19223) / 77152,6 = 0,24$$

К результативным показателям относятся:

1. Объем валовой продукции (валового дохода).

2. Размер валовой продукции на единицу площади

$$K_{\text{эф.}} = П_{\text{р}} / П_{\text{с/х уг.}} , \quad (7)$$

$$П_{\text{р}} = 0,9П_{\text{п}} = 0,9 \cdot 75527,13 = 67974,41 \text{ га}.$$

$$K_{\text{эф.}} = 67974,41 / 75527,13 = 0,9$$

Полученные данные сведены в табл.11.

Номинальная шкала коэффициентов использования земельных ресурсов
Наровчатского района

№ п/п	Наименование района	Коэффициенты						
		$K_{ин}$	$D_{с/х\ уг.}$	$K_{с/х\ уг.}$	$K_{расп.}$	$K_{осв.}$	$K_{эк.}$	$K_{эф.}$
1	Нарочатский район	0,79	0,97	0,62	0,61	1,13	0,24	0,9

3.1 Комплексная оценка территории

Оценка территории выполнена по комплексу планировочных условий (факторов) с целью выявления оптимального использования территории сельсовета для различных видов хозяйственной деятельности: промышленного и гражданского строительства сельскохозяйственного производства, отдыха населения. Из архитектурно- планировочных факторов проанализированы степень и характер урбанизованности территории, её транспортная обеспеченность, энергообеспеченность, строительная база.

При оценке природных условий рассмотрены инженерно-геологические условия, почвенные, водные, растительные, земельные ресурсы и полезные ископаемые.

При этом учтены территории, которые не могут быть рекомендованы к освоению отдельными видами деятельности.

Сюда отнесены площади под лесами I группы и другие защитные, застроенные территории.

Рассчитана прогнозная численность населения. Прогноз численности населения учитывает:

- качественные характеристики населения
- возрастную структуру населения
- профессионально – квалификационный состав населения

Таблица 12

Прогноз численности населения

Наименование муниципального образования	Фактическая численность населения, тыс.чел.	Прогнозная численность населения, тыс.чел.		
		2017г.	2018г.	2019г.
2	3	4	5	6
Наровчатский сельсовет	5,042	5,100	5,124	5,138

Одним из основных показателей, характеризующих уровень использования земель в сельскохозяйственном производстве, являются трудовые ресурсы. Численность прогнозного трудоспособного населения рассчитывается по формуле

$$H_{п}^{тп} = 1/3 H_{п} \quad (8)$$

$$H_{п}^{тп}_{с5} = 1/3 * 5,1 = 1,7$$

$$H_{п}^{тп}_{с10} = 1/3 * 5,124 = 1,708$$

$$H_{п}^{тп}_{с15} = 1/3 * 5,138 = 1,713$$

Прогноз численности трудоспособного населения представлен в таблице 13.

Таблица 13

Расчет прогнозной численности трудоспособного населения

№ п/п	Наименование муниципального образования	Прогнозный период								
		2017г.			2018г.			2019г.		
		$H_{п}$	$H_{п}^{тп}$	$H_{п}^{нт}$	$H_{п}$	$H_{п}^{тп}$	$H_{п}^{нт}$	$H_{п}$	$H_{п}^{тп}$	$H_{п}^{нт}$
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	Наровчатский сельсовет	5,1	1,7	3,4	5,124	1,708	3,416	5,138	1,713	3,425

Оценка территории для ведения сельского хозяйства

Ведущими факторами при оценке территории для ведения сельского хозяйства являются почвенные ресурсы, рельеф, степень смытости почвы.

Территория наиболее благоприятная для ведения сельского хозяйства составляет 3986 га, это почвенный покров с уклоном до 1° - категория не смытых земель.

Территория благоприятная для ведения сельского хозяйства составляет 3383га - это почвенный покров с уклоном до 1-3° - категория не смытых земель.

Территория условно-благоприятная для ведения сельского хозяйства составляет 780 га - это почвенный покров с уклоном до 2-3° - категория слабосмытых земель.

Территория ограниченно благоприятная для ведения сельского хозяйства составляет 16 га - это почвенный покров с уклоном свыше 3° - категория среднесмытых земель.

Территория неблагоприятная для ведения сельского хозяйства составляет 1236 га – это смытые почвы оврагов и балок. [26]

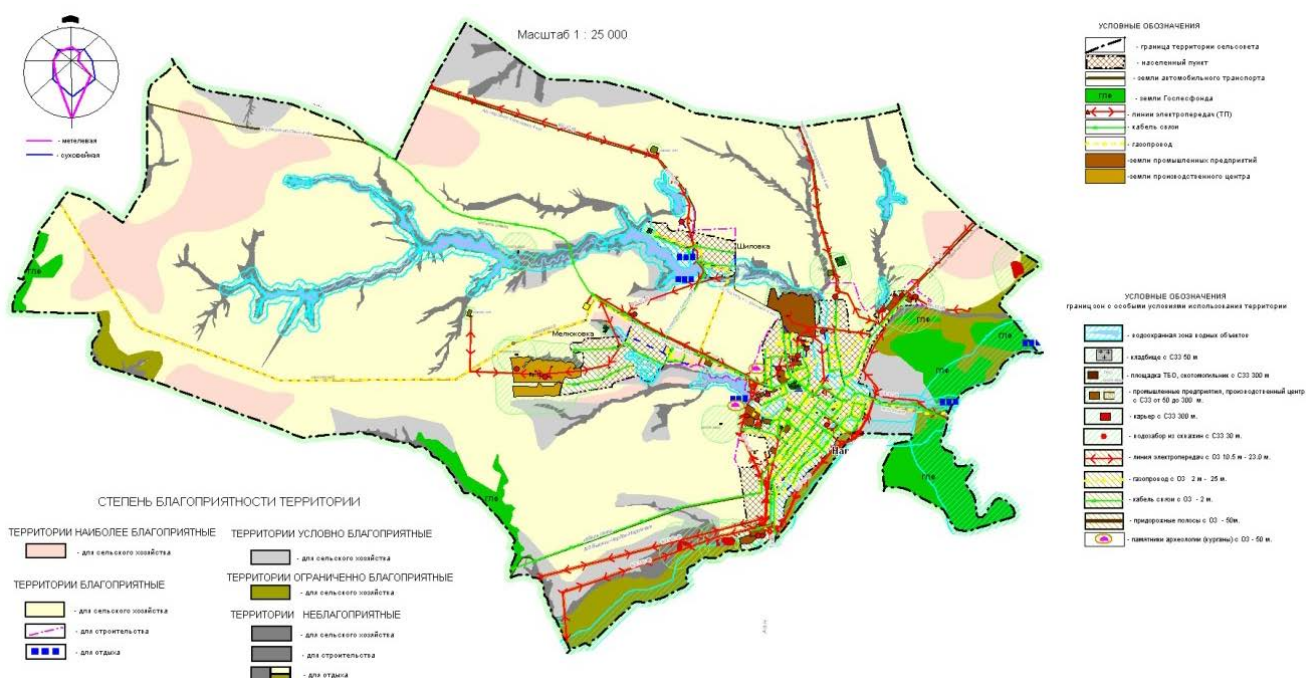


Рисунок 9 – Комплексная оценка территории Наровчатского сельсовета

Прогноз потребности в продуктах питания непосредственно связан с прогнозной численностью населения, уровнем и структурой населения, платежеспособностью потребителей и организационно – техническими условиями.

Потребление продуктов питания берется, исходя из медицинской нормы на 1 человека в год (табл.14).

Таблица 14

Потребление отдельных продуктов питания на душу населения

№ п/п	Продукты питания	Рациональная норма потребления, ц/чел. год
1	2	3
1	Зерновые	1,02
2	Картофель	0,9
3	Овощи	0,8
4	Фрукты	0,8
5	Мясо	0,78
6	Молоко	3,9
7	Яйцо, шт	291

Исходя из данной нормы, рассчитывают потребность в продуктах питания на всю прогнозируемую численность населения (табл. 15).

Таблица 15

Прогноз потребности в продуктах питания

№ п/п	Продукты питания	Норма потребления, ц/чел. год	Прогнозная численность населения, чел.			Общая потребность в продуктах питания		
			2017г.	2018г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зерновые	1,02	5100	5124	5138	5202	5226	5241
2	Картофель	0,9				4590	4612	4624
3	Овощи	0,8				4080	4099	4110
4	Фрукты	0,8				4080	4099	4110
5	Мясо	0,78				3978	3997	4008
6	Молоко	3,9				19890	19984	20038
7	Яйцо, шт	291				1484100	1491084	1495158

Расчет прогнозной площади сельскохозяйственных культур. Данный расчет на перспективу дает возможность прогнозировать уровень само обеспечения района за счет собственного производства продуктов питания, гарантирует стабильное обеспечение населения, регулирует цены на внутреннем рынке и отражает территориальную специализацию хозяйств (табл.16).

Таблица 16

Прогнозируемая площадь под сельскохозяйственными культурами

Наименование муниципального района	Прогнозируемая площадь под с/х культурами, га													
	Зерновые							Картофель						
	Урожайность, ц/га	Общая потребность в продуктах питания, ц.			Прогнозная площадь, га			Урожайность, ц/га	Общая потребность в продуктах питания, ц.			Прогнозная площадь, га		
		2017г.	2018г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.		2017г.	2018г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Наровчатский	12,9	5202	5226	5241	403,26	405,12	406,28	31,3	4590	4612	4624	146,65	147,35	147,73

Оценка территории для промышленного и гражданского строительства.

Ведущими факторами при оценке территории для производственного и гражданского строительства являются инженерно- геологические условия, водообеспеченность, транспортная обслуженность. Кроме того, оцениваются климатические условия, инженерно-сырьевая база, энергоснабжение, стройбаза.

Небольшую часть сельсовета по грунтовым условиям и горизонтальному расчленению территории можно отнести к благоприятной для строительства. Четвертичные отложения, залегающие в основаниях, фундаментах представлены моренными элювиально - делювиальными, озёрно-ледниковыми суглинками, глинами, супесями, песками.

Расчетное сопротивление грунтов оснований 0,2-0,3. Грунтовые воды залегают в пойме на глубине 0,5 – 1,3 м, на водораздельных участках 10 - 20 метров.

Значительная территория сельсовета относится по инженерно-геологическим условиям к ограниченно благоприятным.

Сюда относятся территории, занятые оврагами балками, долинами рек, сложенными породами долинно-балочного комплекса. Расчетное сопротивление 0,05Мпа. Ограничивающим фактором на всей территории является сильно-развитая эрозионная сеть, представленная долинами рек, ручьями, оврагами с временными водотоками. Величина горизонтального расчленения достигает 0,2-0,6 части территории менее 5км, что позволяет отнести её к ограниченно-благоприятной для строительства. Ограничивающим фактором является также наличие оврагов глубиной 3-10м. К неблагоприятным территориям отнесены пойма реки Мокши, подверженной сезонному затоплению паводковыми водами, оврагами глубиной более 10м, заболоченные участки, а также участки значительно подверженные вертикальной эрозии.

Оценка территории для организации отдыха

Ведущим фактором при оценке территории для организации отдыха является наличие главных природно-ландшафтных осей (р. Мокша, пруды).

Функциональное зонирование территории

В настоящее время на территории Наровчатского сельсовета можно выделить следующие функциональные зоны:

- преимущественно гражданского и производственного строительства
- преимущества развитого сельского хозяйства
- преимущества рекреационной используемой территории
- охраняемого восстанавливаемого природного ландшафта.

В настоящее время практически не организованы зоны, рекомендуемые для преимущественно рекреационной используемой территории и для охраняемого восстанавливаемого природного ландшафта. Имеются существенные нарушения санитарно защитных разрывов между производственной и селитебной территориями, водоисточниками.

Сложившаяся ситуация требует дальнейшего упорядоченного функционального зонирования территории Наровчатского сельсовета.

На основании комплексной оценки территории района и с учётом планировочной структуры настоящим проектом предлагается назначить ряд мероприятий по упорядочению некоторых зон, оставив без изменения состав и наименования этих функциональных зон.

Ландшафтно-рекреационные условия

Ландшафтно-рекреационные условия сельсовета благоприятны для развития рекреационной деятельности. Рассматриваемая территория обладает рекреационным потенциалом, нереализованным и нерегулируемым на сегодняшний день, что является предпосылкой для развития инфраструктуры отдыха и туризма, создания объектов рекреации местного значения. Основу рекреационного потенциала на территории составляют, ландшафты леса левого берега р. Мокша и пруды у с. Наровчат и с. Шиловка.

Данная группа представляет исключительно привлекательные для рекреантов пейзажи, пригодные для самых разнообразных видов отдыха. Однако, в связи с важнейшим значением этих территорий для поддержания экологического равновесия природно-экологического каркаса области и низкой

устойчивостью к рекреационным нагрузкам проектом определена необходимость строгого регулирования рекреационного освоения этих территорий.

Охрана окружающей среды

В целях охраны окружающей среды, улучшения экологического состояния территории Наровчатского сельсовета устанавливаются водо-охранные зоны, санитарно – защитные зоны, охранные зоны вокруг объектов, требующих особое внимание, зоны санитарной охраны.

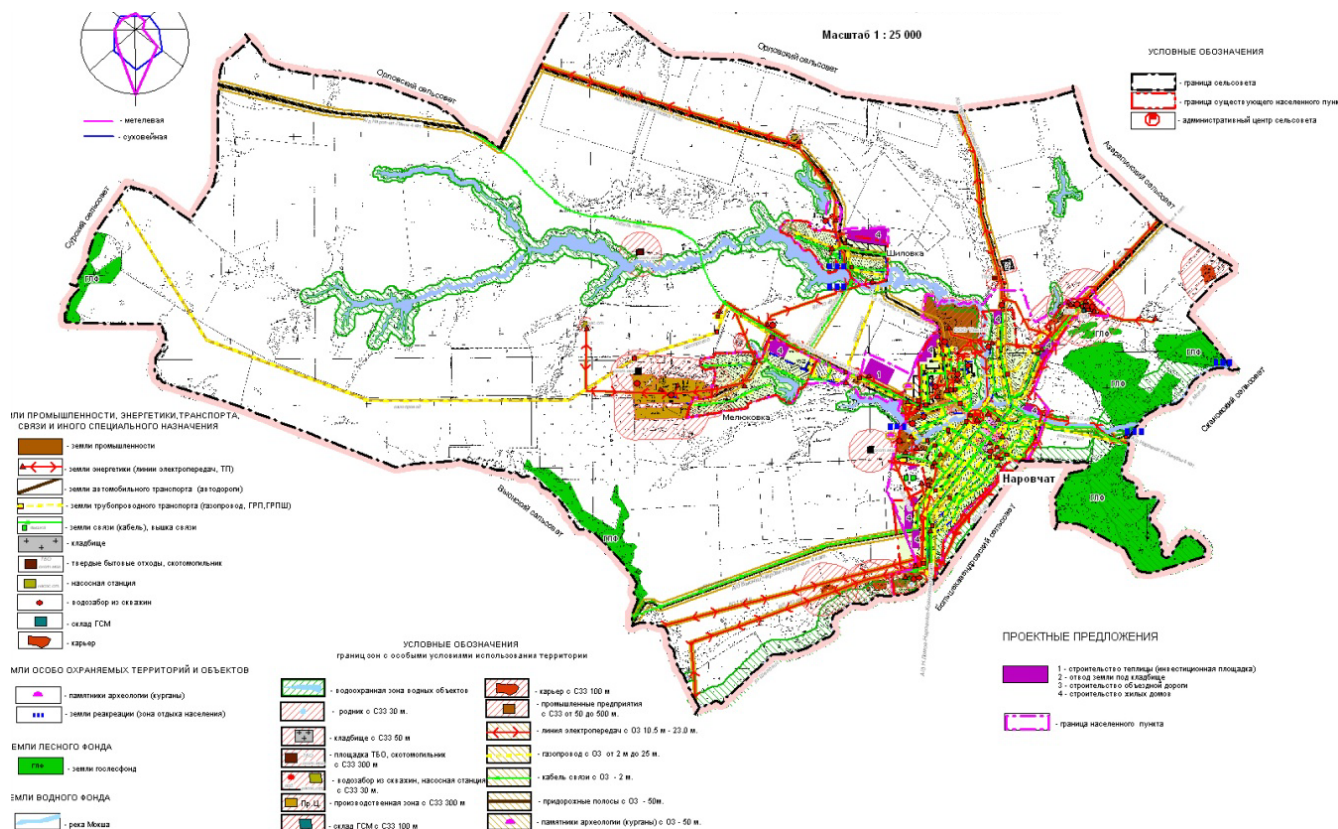


Рисунок 10 – Схема границ зон с особыми условиями использования территории Наровчатского сельсовета

Согласно Водному Кодексу Российской Федерации, принятого Государственной Думой 12апреля 2006г. установлены водо-охранные зоны для реки Мокши 500 м, р.Шелдаис-200м, р.Лопужовка-100м, прудов и ручьев –50м., прибрежной полосы для р. Мокша 100 м, р.Шелдаис-50м, р.Лопужовка-15м.

В водо-охранной зоне рек и прудов запрещается:

- применение опылнения ядохимикатами при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов для хранения ядохимикатов и минеральных

удобрений, животноводческих комплексов, ферм, мест захоронения складирования навоза, складов мусора, отходов производства;

- строительство новых и расширение действующих промышленных предприятий;

- стоянка, заправка топливом, мойка и ремонт автотракторного парка.

В пределах прибрежной полосы запрещается:

- распашка земель;
- выпас и организация летних лагерей скота;
- применение ядохимикатов и удобрений;
- производственное строительство и расширение существующих объектов;

- строительство баз отдыха..

Согласно санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1.1.1200-03:

- Санитарно-защитная зона – 50м для сельских кладбищ.
- Санитарно – защитная зона 100м – для складов открытых мест разгрузки зерна.

- Санитарно - защитная зона – 100м для гаражей и парку по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники.

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

- Санитарно-защитная зона – 100 м для ферм крупного рогатого скота;

- Санитарно – защитная зона – 100м для складов.

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

Согласно правилам охраны магистральных трубопроводов, утвержденных

Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992г. №9, для исключения возможности повреждения трубопроводов устанавливаются охранные зоны вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих природный газ по 25 метров от оси трубопровода с каждой стороны.

Согласно СНИП 2.05.06-85 для газопроводов давлением от 3 до 6 кг/см² охранный радиус равен 7 м, от 6 до 12 кг/см² - 10 м.

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

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

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

Согласно «Правилам охраны электрических сетей свыше 1000 вольт», утвержденных Постановлением Правительства от 26.03.84 г. № 255 охранный радиус с учетом усредненных расстояний между крайними проводами равен:

- 6кВ – 10 кВ – 10.5 м;

Согласно Санитарных правил и нормам СанПиН 2.1.4.1110 – 02 (дата введения 1 июня 2002 г.), зона санитарной охраны подземных водозаборов – 30метров.

В зоне санитарной охраны подземных водозаборов запрещается:

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

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать

источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

В северной части с. Наровчата расположена свалка хозяйственных отходов, санитарно-защитная зона которой 300 метров.

На территории Наровчатского сельсовета имеются 3 скотомогильника. Санитарно-защитная зона 300 метров. Все скотомогильники оборудованы согласно санитарно-защитным нормам.

Культурно-историческое наследие

Наровчатский сельсовет очень богат культурно-историческим наследием. На территории сельсовета расположены различные памятники – Городище «Наровчатское» XIII-XIV вв (памятник археологии Федерального значения Постановление Совета Министров РСФСР № 624 от 04.12.1974 г.).

Памятники истории местного значения – могила Гришаева Р.П., могила Купчикова И.А., здание, где размещался 1-ый уком РКСМ, дом, в котором родился и жил писатель А.И. Куприн, а также В.В. Малышев, здание, где была провозглашена Советская власть.

Памятники градостроительства и архитектуры местного значения - Покровский собор, тюремный комплекс, присутственные места, жилой дом (с.Наровчат, ул.Советская,42).

Памятники искусства местного значения - Бюст К. Маркса

Городище Наровчатское расположено на территории Наровчата у слияния р. Лопужевка с р.Шелдаис. От оборонительных укреплений сохранились остатки валов в СЗ части села. Раскопками установлено, что на месте Наровчата в 1313-1395гг. существовал золотоордынский улусный город Мохши, разгромленный войсками Тимура. Вскрыты остатки жилых и хозяйственных построек, мавзолеев, бани, гончарные печи и печи для обжига кирпича. Культурный слой мощностью до 0,5м содержит многочисленные фрагменты гончарный и лепной керамики, золотоордынских кирпичей, орудий труда, украшений татарских монет. Наровчатское городище возникло на месте древнемордовского поселения.

Могила Гришаева Р.П., делегата УШ съезда РКП/б/, У и УП съездов Советов, могила Купчикова И.А., чекиста – активные участники борьбы

установление Советской власти в Наровчатском уезде.

Здание, где размещался 1-ый уком РКСМ – здесь в 1918г. проходили уездные конференции. На первой конференции был избран уком РКП/б/ во главе с Р.П. Гришаевым

Дом, в котором родился и жил писатель А.И. Куприн, а также В.В. Малышев –построенный в середине XIX в., одноэтажный, деревянный дом был уничтожен пожаром в 1890 г. и через год восстановлен на сохранившемся фундаменте с прежней планировкой.

А.И. Куприн жил в этом доме до 1873г. Во многих его произведениях упоминается Пензенский край. Здесь же родился и жил до 1917г. В.И. Малышев археограф-медиевист, заслуженный деятель науки РСФСР. В 1981г. открыт музей А.И. Куприна, установлена мемориальная доска.

Здание, где была провозглашена Советская власть в уезде – в декабре 1917г. Здесь состоялся уездный крестьянский съезд, признавший Советскую власть в лице Совета Народных Комиссаров и образовавший уездный Совет, который избрал уездный исполком. С начала 1918г. в здании находился уездный военный комиссариат, внесший большой вклад в комплектование частей Красной Армии для Восточного и Южного фронтов во время гражданской войны.

Покровский собор начало XIX-XXвв.- построен на месте деревянной церкви в центре площади, неоднократно перестраивался \последний раз в 1913г./. Четырехстолпная кирпичная оштукатуренная церковь имеет эклектичный декор. Сохранились богатые интерьеры. Ярус звона расчленен парными полуколоннами, проемы арочные.

Тюремный комплекс 1819г. построен по образцовым проектам, здания каменные. Тюремный комплекс состоит из административного корпуса, главного тюремного корпус, две конюшни, тюремная церковь, ограда с воротами. Тюрьма использовалась также и как промежуточный пункт на этапе для ссыльных.

В центре с. Наровчат расположено здание присутственных мест (XIX в.), построено по типовому проекту А.Д. Захарова для размещения уездных учреждений. Присутственные места в 1866г. дважды посещал с целью ревизии

уездного казначейства председатель Пензенской губернской казенной палаты писатель М.Е. Салтыков-Щедрин. В настоящее время офисное здание - МУК «Музея-заповедника» Наровчатского района.

Жилой дом (конец XIX в.) архитектурные формы которого сочетают приемы, характерные для городской архитектуры / тройные окна, щипцы, анфиладу в планировке /, с излюбленными приемами народного зодчества в убранстве с резьбой.

Бюст К. Марксу – как один из первых памятников монументального искусства советского времени.

На землях историко-культурного назначения режим охраны – дифференцированный. Для сохранения естественной среды вокруг культурно-исторических памятников создана зона охраняемого ландшафта, которая совпадает с границами земель историко-культурного назначения. В её пределах запрещены: строительные, земельные и другие работы, искажающие ландшафт и не связанных с охранными целями; разрешены: прокладка туристских троп, строительные работы, направленные на сохранение памятников, посещение туристами.

В с. Наровчат установлен мемориал воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, аллея Наровчатцев Героев Советского Союза. В с. Мелюковка установлена памятная стела с указанием имен и фамилий погибших воинов в годы Великой Отечественной войны. [26]

3.2 @>5: B=K 5 ? @54; >6 5=8O? > 40; L=59H 5<C @0728B8N B5@@8B>@88
0@>2G0BA >3> A5; LA>25B0

На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.91 г. № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и Указа Президента Российской Федерации от 27.12.92 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» все земли сельскохозяйственного назначения были распределены между пайщиками, имеющими право на получение земельных долей, которым были выданы «Свидетельства на право

собственности на землю». Земельный пай составляет 8 га на 1 человека. Территория занятая земельными долями не используется, поэтому администрации сельсовета совместно с администрацией района необходимо привлечь арендаторов для вовлечения в сельскохозяйственный оборот земельные пай.

Наровчатский сельсовет ведет большую работу по созданию и развитию КФХ и ЛПХ. С этой целью в районе разработана и действует «Муниципальная программа развития и поддержки малого предпринимательства, личных подсобных хозяйств и крестьянских (фермерских) хозяйств, в целях увеличения поголовья КРС и продуктивности дойного стада необходимо приобретать коров, телок и нетелей за пределами Пензенской области.

В целях развития отрасли рыболовства в с. Шиловка оформлен, на условиях долгосрочной аренды, пруд в пользование физического лица. Сейчас пруд стал любимым местом отдыха не только для жителей Наровчатского района, но и соседних районов, также на территории сельсовета имеются еще несколько замечательных мест, где можно разместить зоны отдыха, одна из них около моста автодороги «Наровчат-Н.Пичуры», вторая около пруда по направлению в Мелюковку.

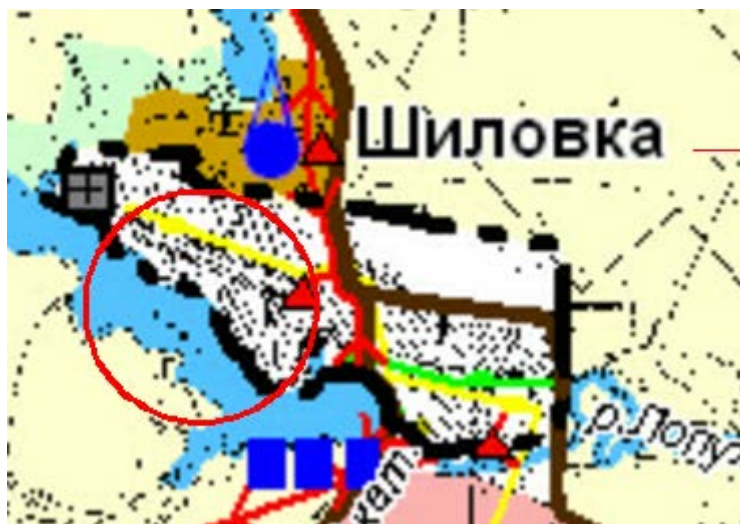


Рисунок 11 – Перспективная зона для расположения зоны отдыха в с. Шиловка

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

На перспективу в с.Наровчат планируется строительство нескольких

объектов:

- теплицы по выращиванию роз площадью 100000 кв.м. в западной части с. Наровчат, инвестором которой является ООО «Мастер»;
- крытого бассейна по ул. Гришаева, дом №2 площадью 3402 кв.м., к нему строительство КНС по ул. Гришаева, дом № 3 площадью 600 кв.м.;
- жилых домов в различных местах с. Наровчат общей площадью 30га; объездной дороги протяженностью 4,5 км.

На перспективу в с. Мелюковка планируется строительство жилых домов на площади 6 га., в с. Шиловка – на площади 11 га.

На территории сельсовета в северной части с. Наровчат необходимо предусмотреть по проекту отвод земли под кладбище площадью 2,0 га, с соблюдением санитарных норм.

Так как на территории Наровчатского сельсовета множество исторических объектов, музеев, то источником доходной части бюджета муниципального образования может стать туризм. Не дорогостоящие платные экскурсии смогут принести доход муниципальному образованию «Наровчатский сельсовет».

В выпускной квалификационной работе выполнен анализ наиболее эффективного использования земельного участка площадью 4,5 гектар расположенного на территории Наровчатского сельсовета села Шиловка и относится к землям сельскохозяйственного назначения.

Рассмотрено 3 варианта использования данного земельного участка: для сельскохозяйственного производства, передача земельного участка жителям села для ведения личного подсобного хозяйства и строительство экодереvни для развития туристического бизнеса.

Вариант 1 Сельскохозяйственное производство

Данный участок находится на территории сельскохозяйственного назначения для размещения сельхозпредприятия. Проектом предусматривается строительство предприятия растениеводства.

Растениеводство – основная отрасль аграрного сектора экономики района. В последние годы наблюдается положительная динамика по общей площади

используемых земель. В 2016 году в Наровчатском районе введено в оборот 900 га неиспользуемых земель. За последние годы хозяйства района стабилизировали посевы зерновых культур. Произошла оптимизация площадей озимых культур. Так же стабилизировались посевные площади картофеля и овощей [9]. На данном сельскохозяйственном предприятии планируется выращивать зерновую культуру – пшеницу. Основными потребителями зерна является предприятия Наровчатского района, такие как ООО «Хлеб», ООО «Кавендровский комбикормовый завод». Урожайность зерновых и зернобобовых культур составляет в среднем по району 12,9 ц/га.

Расчетная рентабельность сельскохозяйственного производства (соотношение валового и чистого доходов) составляет 50%. Урожайность основной товарной культуры, возделываемой на пашне 12,9 ц/га (зерновые). Рыночная цена товарной продукции для Пензенской области, возделываемой на пашне 1325 руб. / ц.

Порядок определения рыночной стоимости 1 га пашни (8).

$$PC_{cx} = S * (ЧОД / K_k.) \quad (8)$$

Для расчетов принимаем, что чистый доход, получаемый в процессе с/х производства:

$$ЧОД = ВД * K_{рент} \quad (9)$$

$$ВД = У * C_p \quad (10),$$

где $ВД$ - валовой доход с единицы площади пашни (ц/га);

$У$ - урожайность основной культуры (ц/га);

C_p - рыночная цена единицы товарной продукции (р/ц).

$$ВД = 12,9 \text{ ц/га} * 1325 \text{ руб./ц} = 17092,5 \text{ руб./га}$$

$$ЧОД = 0,5 * 17092,5 \text{ руб./га} = 8546,25 \text{ руб./га}$$

$$PC_{cx} = 4,5 \text{ га} * 8546,25 \text{ руб./га} / 0,18 = 213\,656,25 \text{ руб.}$$

Таким образом, при использовании земельного участка для сельскохозяйственного производства прибыль использования составит 213 656,25 руб.

Вариант 2. Передача земельного участка жителям сельсовета для ведения

личного подсобного хозяйства.

В современных условиях личное подсобное хозяйство является одним из главных источников дохода для населения, что способствует значительному росту продукции сельского хозяйства.

Развитию личных подсобных хозяйств способствует и чрезвычайно благоприятный налоговый климат: отсутствие налогов, отмена ограничений на владение сельскохозяйственной техникой и грузовыми автотранспортными средствами, введение тарифов на энергоносители, приравненные к тарифам для населения, наличие многочисленных социальных льгот для старшего поколения – фактических глав личного подсобного хозяйства [12].

В личных подсобных хозяйствах есть реальная возможность обеспечить относительную стабильность производства, а в кризисных условиях быстро увеличить объемы производства и снять социальную напряженность на селе.

В настоящее время большая часть продукции, произведенной в личных подсобных хозяйствах, реализуется через частных предпринимателей, на городских и сельских рынках [12].

Таблица 17

Реализация продукции личных подсобных хозяйств

Наименование	в процентах к опрошенным
Частные предприниматели	50,8
Городские рынки	32
Сельские рынки	-
Перерабатывающие предприятия	15
Сельскохозяйственные предприятия	-
Потребкооперация	1,5
Иные условия сбыта	0,7

С целью обеспечения устойчивого развития личных подсобных хозяйств предусматривается их поддержка из бюджета Пензенской области.

Субсидии направлены на оплату услуг, предоставленных гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, в летне-пастбищный период с начала и по окончании пастбищного периода.

Порядок предоставления субсидий из бюджета Пензенской области утверждается постановлением Правительства Пензенской области. Показателем эффективности данного вида использования земельного участка является **бюджетная эффективность**, определяемая как отношение полученного бюджетом результата к затратам, расходам, обусловившим, обеспечившим его получение в результате осуществления государственной функции, реализации программы, инвестиционного проекта.

Проектом предусматривается участок площадью 4,5 гектар. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз. Законом Пензенской области от 7 апреля 2003 г. N 461-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" размер общей площади таких земельных участков установлен и составляет 2,5 га [7]. В Наровчатском сельсовете установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: 0,02 га (минимальный) до 0,6 га (максимальный). При размере субсидий 240 000 рублей и вложении личных средств – 200 000 рублей, доход от реализации проекта составит 1 140 000 рублей. При этом расходы составят: на сырье и материалы 240 000 рублей, налоговые отчисления на данный вид деятельности подпадает под упрощенную систему налогообложения. Ставка налога на землю для личных подсобных хозяйств - 0,3%, а на имущество - 2,2 % [10]. Налог составит 1643 руб. в год. Доходы превышают расходы на 898 357 рублей.

Вариант 3. Строительство экодереви для развития туристического бизнеса.

Одной из стратегических целей Наровчатского района является развитие туристического бизнеса. Строительство экодереви значительно повысит туристический имидж и возможность привлечения туристов с других регионов

России. Проектируемый земельный участок расположен экологически чистом, живописном районе вдали от городской суеты.

Инвестиционным проектом предусматривается строительство и развитие на территории 4,5 га базы отдыха формата экодеревня (экопоселение) с соответствующей инфраструктурой. Концепцией проекта предусматривается строительство эко-домов (с использованием экологически чистых материалов) для сдачи в аренду и их продажу. Также запланировано строительство и эксплуатация банного комплекса, спортивной и детской зоны, административного здания.

Каждый дом будет расположен на участке от 4 до 10 соток. Экологические дома предполагается строить из дерева с максимальной площадью 100 кв. м. Строительство 1 кв.м. составляет 15 – 20 тысяч рублей.

В результате реализации проекта предполагается построить на земельном участке общей площадью 4,5га объекты:

- 20 домов, Общей площадью 22000 м².
- Административное здание, общей площадью 250 м².
- спортивной зоны общей площадью 2000 м².
- детской зоны общей площадью 1000 м²
- банный комплекс 1000 м²

Показатели расчета затрат на строительство социальной и жилой инфраструктуры поселка представлен в таблице 18.

Затраты на выполнение 20 жилых домов и объектов социальной инфраструктуры (с учетом, что строительство 1 дома составляет 1 500 000 руб)

Таблица 18

Затраты на строительство объектов

Наименование объекта	Себестоимость объекта строительства
1	2
20 домов	20 000 000 руб.
Спортивная зона	1 000 000 руб.
Административное здание	2 000 000 руб.
Детская зона	200 000 руб
Банный комплекс	1 000 000 руб
ИТОГО	24 200 000 руб.

Инженерные коммуникации:

- водоснабжение.
- электроснабжение через подстанцию с силовым трансформатором.
газ на базе отдыха используются баллоны сжиженного газа.
- связь - две телефонных линии: для административного пользования и общая.
- подъездные пути - грунтовая автодорога.

Стоимость проектных работ составит 1 210 000 рублей.

Рекламная компания необходима для привлечения средств для последующей продажи части готовых домов экодереvни.

Рекламная компания будет проводиться по следующим направлениям:

- наружная реклама (рекламные плакаты, стенды, флаштоки и т.п.)
- реклама в средствах массовой информации и сети Интернет.

В среднем на рекламную компанию, инвесторы закладывают в бюджет строительства 0,5-2,0% от сметной стоимости строительства объекта, для расчетов была принята величина 1% от общей стоимости СМР.

$$24\,200\,000 \text{руб.} \times 0,01 = 240\,000 \text{ р.}$$

Затраты на ввод объекта в эксплуатацию представлены следующей структурой.

1. Сдача объекта для оценки Госкомиссии.
2. Передача объекта оценки в эксплуатацию.
3. Затраты на БТИ

По сложившимся правилам затраты на ввод объекта в эксплуатацию составляют в размере 1 % от суммы строительства.

Тогда затраты на ввод жилого поселка составят:

$$24\,200\,000 \text{руб.} \times 0,01 = 240\,000 \text{ р.}$$

Затраты на покупку земельного участка определяются как совокупность затрат на его непосредственное приобретение и затрат на перевод земельного участка из одной категории в другую.

Средний удельный показатель кадастровой стоимости для сельхозугодий,

расположенных на территории Наровчатского района составляет 12800 рублей за га, средняя – 14600 рублей [26]. Так как, данный земельный участок находится в собственности администрации Наровчатского сельсовета его покупка будет осуществляться через аукцион. За первоначальную стоимость принимается кадастровая стоимость данного земельного участка.

Отношения по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов регулируются Земельным кодексом РФ, ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и др. правовыми актами. В соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», собственниками земель данной категории могут быть граждане, организации, муниципальные образования, субъекты РФ, государство. Ограничения касаются лишь иностранных граждан и организаций, а также организаций, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, организаций и лиц без гражданства составляет более 50 процентов, в данном случае они могут быть лишь арендаторами [5].

Согласно п. 1 ст. 7 ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных[4]:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий;
- 3) с установлением или изменением черты поселений;
- 4) со строительством на землях, непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства, промышленных объектов и с иными несельскохозяйственными нуждами;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том

числе линейно-кабельных сооружений), нефте-, газо- и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее также - линейные объекты), если кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий на тридцать и более процентов меньше кадастровой стоимости среднерайонного уровня и линейные объекты размещены вдоль дорог и границ полей севооборотов;

7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства, добычей полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, со строительством объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, дорог и других линейных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Для осуществления перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов необходимо подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. По землям, относящимся к государственной собственности, уполномоченным органом является Правительство РФ.



Рисунок 12 - Порядок перевода земельных участков из одной категории в другую

К ходатайству прилагаются следующие документы [4]:

1) выписка из государственного земельного кадастра относительно

сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить;

- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- 3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок;
- 4) заключение государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами (в соответствии с ФЗ "Об экологической экспертизе" проведение государственной экологической экспертизы обязательно при переводе лесных земель в нелесные и переводе любых категорий земель в особо охраняемые природные территории. Таким образом, при переводе земель сельскохозяйственного назначения, например в земли поселений, проведение экспертизы не требуется).
- 5) согласие правообладателя земельного участка на перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую.

Копию постановления направляется в орган государственного кадастрового учета для внесения изменений в раздел «категория земель».

После внесения изменений орган кадастрового учета уведомляет органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. В данном случае переоформление правоустанавливающих документов на земельный участок не требуется.

Отказать в переводе земель из одной категории в другую могут в следующих случаях:

- в связи с отрицательным заключением экологической экспертизы, если она необходима;
- в связи с ограничениями, содержащимися в федеральных законах;
- в связи с несоответствием испрашиваемого целевого назначения утвержденной документации территориального планирования.

Стоимость перевода земельного участка из одной категории в другую и изменение вида разрешенного использования составляет 16 000 рублей за гектар [26].

Таблица 19

Затраты на земельный участок

Характер затрат	Цена за га	Площадь	Сумма
Земельный участок	14 600 руб.	4,5га	65 600 рублей
Перевод земельного участка из земель с/х назначения в земли поселений	14 000 руб.	4,5 га	63 000 рублей

Совокупные затраты представлены в таблице 20.

Таблица 20

Совокупные затраты

Наименование статьи	Сумма, руб.
Затраты по переводу з/у из одной категории в другую	63 000
Затраты на проектирование	1 210 000
Затраты на покупку земельного участка	65 600
Стоимость строительства	24 200 000 руб.
Затраты на рекламную компанию	242 000
Затраты на ввод объекта в эксплуатацию	242 000
ИТОГО	25 780 600

Полученные результаты позволяют сделать вывод, о том, что стоимость строительства равна 25 780 600 руб

Проектом предусматривается сдача 10 домов в аренду приезжающим туристам и продажа 10 домов сельскому населению, которые так же могут принимать у себя иногородних гостей.

Таблица 21

Стоимость аренды домов в зависимости от сезона

Сезон	Летний (июнь-август)	Весенне-осенний (апрель-май, сентябрь-октябрь)	Зимний (ноябрь –март)
Стоимость аренды жилья 1 дома руб/сут	1500	1200	1000

Стоимость аренды жилья варьирует в зависимости от потока туристов в сезон. Планируется в летний период поток туристов-100%, в весенне-осенний – 80%, зимний – 50%. Таким образом, прибыль от сдачи домов в аренду составит

3 308 000 в год. Основная ставка налога на прибыль, в соответствии со ст. 284 НК РФ, равна 20 процентам [3]. С учетом налога, чистая прибыль от аренды составит 2 646 000 рублей.

Стоимость 1 дома при продаже жителям составит 1 700 000 рублей. Прибыль с учетом налога 15 680 000 рублей. Таким образом, срок реализации проекта составит 5 лет.

На данном этапе формирования «дорожной карты» использования земельного участка определена ценность объекта исследования и потребности потребителей, выявлены различия и возможности использования земельного участка. Проанализировав, данные варианты использования объекта исследования можно сделать вывод - наиболее эффективным способом использования является отвод земельного участка под строительство экодереvни.

Актуальность проекта заключается, в том, что на сегодняшний день, всё большее количество дееспособных граждан оставляют село и уходят в города в поисках средств к существованию. Результатом этого процесса становятся тысячи заброшенных деревень и огромные просторы земли, заросших бурьяном и мелколесьем. В тоже время, население больших городов дышат отравленным воздухом, пьют воду, загрязнённую опасными включениями, питаются некачественными продуктами, теряют время, здоровье и силы в многочасовых автомобильных «пробках». Желание существовать в гармонии с природой существует в человеке изначально, поэтому для многих изменение образа жизни является насущной необходимостью.

Альтернативой продолжающегося покидания людей сельских территорий может стать современная модель сельского поселения – экологическая деревня, в которой возрожден традиционный уклад сельской жизни, обеспечивающий здоровые условия труда, отдыха и быта ее жителей, но не лишаящий их всех благ цивилизации.

Говоря о месте расположения подобной экодереvни следует отметить мобильность данного проекта, так как его возможно разместить на любом участке

области выделенном под малоэтажное строительство. Площадь может варьироваться в зависимости от количества домов.

Любому жителю, решившему послиться в такой фольклорной деревне, будет предоставлен широкий выбор возможностей в зависимости от предпочтений и достатка:

- выбор земельного участка;
- свободный выбор типа дома в зависимости от площади, этажности, благоустройства территории;
- отдельно представлен проект бани, которую в зависимости от пожеланий покупателя также можно разместить на участке.

На территории экопоселка будет размещено 20 деревянных домов на участках до 10 соток. Половину участков предлагается продать жителям района. Привлекательность проекта состоит в том, что жители не только смогут улучшить свое жилищное положение, но и за счет появления новых рабочих мест иметь стабильный заработок. Они так же могут быть задействованы в сельском туризме, организовав на своих подворьях Bed&Breakfast. Система BedandBreakfast – это вид временного проживания в городских или загородных частных домах, где в стоимость входит и завтрак. Это идеальный вариант для тех, кто предпочитает не тратить лишние средства на дорогое жилье, однако при этом рассчитывает на нормальные условия комфорта и сервиса. Вторая половина участков будет сдавать в аренду также за небольшую плату в зависимости от сезона.

Программа сельского туризма предусматривает питание из местных продуктов, блюда национальной кухни, прогулки по окрестностям. Одной из главных особенностей этой программы является принятие участие туристов в традиционных сельских работах: сенокосе, дойке коров, огородных работах и других видов деятельности. С этой целью планируется размещение фруктового сада с различными видами деревьев, в уходе за которыми также будут принимать туристы.

Во время прогулок можно любоваться окрестностями, собирать ягоды, грибы, лекарственные травы. Участок, выбранный, под строительство экодережни располагается в красивой местности вдоль соснового бора. В непосредственной близости располагается пруд, который являеися местом летнего отдыха жителей Наровчатского района на сегодняшний день, находящийся в аренде предпринимателя и обустраиваемый как место отдыха. По периметру пляжа имеются беседки, где стоят лавочки со столами (всего 9 шт.). Пруд и прилегающая к нему территория регулярно очищаются. Летом работает шатер, предлагается катание на катамаранах.

В зимнее время отдых в сельских домах будет сочетаться с конно-санными поездками по красивым местам, переездами в соседние деревни, катание на лыжах и другие активные виды деятельности. С этой целью, на территории экопоселения предполагается строительство конефермы.

Фольклорные коллективы сел будут организовывать программы, знакомящие с местными национальными обрядами и традициями, с посещением сел, в которых сохранились народные обычаи, например села Виляйки, Большой Колояр и др. Экскурсии будут проводиться и по другим уже существующим маршрутам:

- *Сканов Пещерный мужской монастырь преподобных Антония и Феодосия Печерских:* находится на горе Плодской. У подножия священный родник в честь Преподобных Антония и Феодосия, Киево-Печерских чудотворцев. Высота сводов 1,5-2 м, ширина больше метра. На горе был построен пятиглавый храм с шатровой колокольной. В пещерах насчитывалось 4 яруса, где зафиксирована устойчивая температура. Монастырь является местом паломничества.;

- *«Музей заповедник» Наровчатского района:* краеведческий музей, тюремный комплекс, Пушкинский центр имени Н.Н. Пушкиной-Ланской, памятники природы.

Устройство территории поселка будет организовано таким образом, чтобы обстановка была максимально приближена к атмосфере народного быта: на

территории предлагается разместить колодцы, запроектировать площадку для зимних и летних игр.

Строительство базы отдыха семейного типа позволит совместить в себе отдых в экологически чистом месте, купание на пруду, сбор грибов, ягод и трав в лесу и многое другое. Близость к Наровчату может сделать это место популярной зоной отдыха для жителей как Наровчата так и других районов. Стоит отметить, что поселок располагается в отдалении от города и городские шум и суета не беспокоят жителей, а чистый воздух благотворно скажется на здоровье и настроении проживающих.

Экодеревня «Радушье» будет находится на территории сельскохозяйственного назначения, в связи с этим необходимо изменить категория земель с: «земли сельскохозяйственного назначения» на: «земли населенных пунктов» и вид разрешенного использования с: «для сельскохозяйственного производства» на: «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС).

Концепция развития поселка рассчитана не только на сохранение фольклорных традиций нашей страны, но и на комфортное проживание в нем жителей.

Для повышения внешней привлекательности объекта возможно привлечение специалистов в области ландшафтного дизайна.

Обязательному размещению на территории поселка подлежат:

- ограждение периметра территории;
- строительство внутренних асфальтированных дорог;
- строительство пешеходных дорожек;
- проведение освещения по всей территории поселка.

Все инженерные коммуникации подводятся к каждому участку:

- ✓ электричество;
- ✓ свет;
- ✓ центральное водоснабжение;
- ✓ центральная канализация;

✓ проложение к каждому участку асфальтированной подъездной дорожки.

«Радущье» представляет собой единый архитектурный комплекс, выполненный в традиционном стиле.

Дом можно построить по своему проекту либо воспользоваться одним из предложенных.

На выбор клиентам будет предложено несколько основных типов домов. Все дома являются срубовыми. Стоит отметить также, что проект дома может быть представлен и самим клиентом, если это не противоречит общей композиции ансамбля.

Ко всему прочему хотелось бы добавить, что Пензенская область богата полезными ископаемыми и в регионе есть довольно много компаний, занимающихся их разработкой и производством строительных материалов. При строительстве домов в поселке предусматривается привлечение подобных компаний к сотрудничеству.

Главная идея поселка «Радущье» - сохранение традиций в сочетании с высоким уровнем комфорта. Реализовать эту идею вполне реально, выбрав одно из предложенных планировочных решений готовых проектов, либо предложив свой проект, гармонично вписывающийся в общую архитектурную композицию.

Для Наровчатского района реально развитие такого вида туризма как экологический, где объектами могут быть как природные, так и культурные достопримечательности, природные и природно-антропогенные ландшафты, где традиционная культура составляет единое целое с окружающей средой.

Экотуризм, сельский туризм, тематический туризм - вид туризма который может стать важной составной частью стратегии развития Наровчатского района, создавая дополнительные рабочие места и принося доход в бюджет района

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На сегодняшний день в России существует потребность в инновационных подходах к развитию сельских (локальных) территорий. В качестве экономических целей развития села является обеспечение полной постоянной занятости трудоспособного населения, обеспечение эффективного использования земельных и природных ресурсов, обеспечение благоприятной окружающей природной среды.

Несмотря на затраты со стороны государства по поддержанию жизнеспособности села, идет процесс пространственного сжатия и депопуляции. Количество населенных мест и численность сельских жителей сокращается.

Кроме того, в связи с не эффективным использованием земельных участков сельскохозяйственного назначения часть участков выводится из сельскохозяйственного оборота. В такой ситуации необходим переход к новому конкурентоспособному образу жизни на сельской территории с современной экономикой и инфраструктурой.

Являясь одним из популярных видов отдыха среди горожан, аграрный туризм сможет обеспечивать дополнительную занятость сельского населения и дать возможности сбыта сельскохозяйственной продукции, минуя транспортные расходы и возможность эффективного использования пустующих земель. Федеральное агентство по туризму Российской Федерации дает определение сельскому туризму – это вид туризма, который предполагает временное пребывание туристов в сельской местности с целью отдыха или участия в сельскохозяйственных работах.

При реализации программы развития данного вида туризма в Пензенской области появятся возможности расширение рынка сбыта местной с/х продукции, освоения пустующих земель и возрождения угасающих сел с их самобытными традициями, повышения востребованности культурно-исторических ресурсов, которыми богата наша область. Наличие красивой природы, богатого историко-культурного наследия, национальной культуры – все это создает условия для

развития на территории Наровчатского сельсовета Наровчатского района агротуризма.

С этой целью была сформирована «дорожная карта» использования земельного участка, расположенного в селе Шиловка Наровчатского сельсовета. Рассмотрены 3 варианта использования данного земельного участка: для сельскохозяйственного производства, передача земельного участка жителям села для ведения личного подсобного хозяйства и строительство экодеревни для развития туристического бизнеса. Проанализировав, данные варианты использования объекта исследования был сделан вывод - наиболее эффективным способом использования является отвод земельного участка под строительство экодеревни, которая позволит совместить в себе отдых в экологически чистом месте, купание на пруду, сбор грибов, ягод и трав в лесу и многое другое. Разработанным проектом предусматривается строительство 20 домов, выполненных в традиционном стиле, проведение коммуникаций, размещение фруктового сада и строительство конфермы. Устройство территории поселка предполагается организовать таким образом, чтобы обстановка была максимально приближена к атмосфере народного быта. Для организации отдыха туристов были предложены мероприятия, включающие в себя знакомство с традициями и обычаями местного населения, проведение экскурсии по достопримечательностям Никольского района, активный отдых.

В приложении предложены несколько основных типов срубных домов.

В целом предлагаемые мероприятия способствуют повышению туристического имиджа Наровчатского района и привлечению инвестиций в данную область предпринимательской деятельности. Подводя итоги, необходимо отметить, что агротуризм может стать важной составной частью стратегии развития Наровчатского района, переводя сельское население из сферы производства в сферу услуг, создавая дополнительные рабочие места и принося доход в бюджет района.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=2875&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.5850352646633077#0>. (Дата обращения: 4.04.2017г.)
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004, № 190-ФЗ // Консультант+
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, в ред. от 28 декабря 2013 г. N 446-ФЗ .
4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ, в ред. от 25 ноября 2013 г. N 317-ФЗ.
5. Федеральный закон Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ.
6. Федеральный закон Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ, в ред. от 28 декабря 2014 г.
7. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003, № 131-ФЗ // Консультант+.
8. Федеральный закон Российской Федерации «О личном подсобном хозяйстве» от 7 июля 2013 г. № 112-ФЗ, в ред. от 30 декабря 2011 г.
9. Закон Пензенской области "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" от 7 апреля 2003 г. N 461-ЗПО.
10. Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года» от 30 ноября 2010 г. N 2136-р.

11. Постановление Правительства Пензенской области «Положение о территориальном планировании» от 07 июня 2012 г. № 431-Пп
12. Градорегулирование в условиях рыночной экономики [Текст]: учебное пособие//Э.К.Трутнев, М.Д.Сафарова. – М.: Издательство «Дело», 2009, - 369 с.
13. Камилова З. Агротуризм – альтернативный путь развития сельских территорий / З. Камилова, С. Лайпанов // АПК: экономика, управление. – 2008. – №4. – С.36.
14. Кусков А.С. Туристский бизнес: словарь-справочник / А.С. Кусков, Ю.А. Джаладян. – М.: Форум, 2008. – С. 9,23.
15. Белоусов, В. Об инновационных инструментах обеспечения устойчивого развития сельских территорий [Текст] / В. Белоусов, А. Белоусов // Экономист. - 2011. - N 4. - С. 77-91.
16. Радчук М.В. Культура народов Причерноморья/ Радчук М.В. – 2012. - №232- с.70-74
17. Павликова Е. В. Прогнозирование развития зоны рекреационного назначения Пензенской области [Текст] / Е. В. Павликова, О. А. Ткачук // Молодой ученый. — 2013. — №11. — С. 430-432.
18. Волков С.К. Сельский туризм в РФ: тенденции и перспективы развития // Экономика, предпринимательство и право. — 2012. — № 6 (17). — с. 30-38.
19. Титкова Е.А. Проблемы формирования земельно-имущественного комплекса сельских территорий в контексте ментальности жителей села // Экономический рост России. — 2012. с.21-22.
20. Голова В. Никольский музей стекла и хрусталя/В.Голова. – Пенза, 2012. – 291 с.
21. Петриков А.В. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения. – М.: - ФГНУ «Росинформагротех». – 2010. С 9-10.
22. Итоговый документ Всероссийского форума сельских поселений// Местное право. – 2010. - № 2 – с. 67-68, 77-78

23. Лидин, К.Л. Многообразие построения дорожных карт [Электронный ресурс] / К.Л. Лидин. - URL: <http://tvv48.narod.ru>. (Дата обращения: 07.04.2017г)

24. Понятие полного, рационального и эффективного использования земельного участка [Электронный ресурс] - URL: <http://www.mobigeo.ru>. (Дата обращения: 07.04.2017г)

25. Сайт Правительства Пензенской области. [Электронный ресурс] - URL: <http://penza.ru>. (Дата обращения: 07.04.2017г)

26. Федеральная государственная информационная система территориального планирования. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/>. (Дата обращения: 07.04.2017г)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Основные показатели, представляемые для разработки прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (для субъектов Российской Федерации)

Наровчатский сельсовет Наровчатского района Пензенской области

Показатели	Единица измерения	отчет	оценка	прогноз					
		2015	2016	2017		2018		2019	
				вариант 1	вариант 2	вариант 1	вариант 2	вариант 1	вариант 2
1. Население									
Численность населения (среднегодовая)									
Все население (среднегодовая)	тыс. чел.	5144	5042	5100		5124		5138	
Городское население (среднегодовая)	тыс. чел.								
Сельское население (среднегодовая)	тыс. чел.	5144	5042	5100		5124		5138	
2. Производство товаров и услуг									
Обрабатывающие производства									
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами - РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	млн. руб.	95,00	102,00	114,00		121,00		125,00	
Индекс производства - РАЗДЕЛ D: Обрабатывающие производства	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	102	100,2	101,4		101,5		102	
2.4. Сельское хозяйство									
Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	100	110	130		150		170	

Продолжение прил. 1

Индекс производства продукции сельского хозяйства	% к предыду щему году в сопостави мых ценах	102	100,2	101,4		101,5		102	
3. Торговля и услуги населению									
Оборот розничной торговли	в ценах соответст вующих лет; млн. руб.	770	784	849		914		978	
Оборот розничной торговли	% к предыду щему году в сопостави мых ценах	106	91	101,2		101,4		102	
5. Малое и среднее предпринимательство, включая микропредприятия									
Число малых и средних предприятий, включая микропредприятия (на конец года)	единиц	204	230	250		268		285	
Оборот малых и средних предприятий, включая микропредприятия	млн. руб.	368	420	460,00		496,00		540,00	

Продолжение прил. 1

6. Инвестиции									
Инвестиции в основной капитал	в ценах соответствующих лет; млн. руб.	130	90	120		130		140	
7. Консолидированный бюджет субъекта Российской Федерации (включая местные бюджеты без учета территориальных внебюджетных фондов)									
Доходы консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации - всего	млн. руб.	10,7	10,30	7,70		7,50		7,50	
Налоговые и неналоговые доходы - всего	млн.руб.	4,0	3,3	5,40		5,20		5,20	
Налоговые доходы консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации - всего	млн.руб.	3,60	2,9	4,60		4,40		4,40	
в том числе:									
налог на прибыль организаций	млн.руб.								
налог на доходы физических лиц	млн.руб.	0,7	0,7	0,9		0,9		1,0	
единый сельскохозяйственный налог	млн.руб.	0,2	0,10	0,1		0,1		0,1	
акцизы	млн.руб.								
налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения	млн.руб.								
налог на имущество физических лиц	млн.руб.	0,4	0,1	0,4		0,4		0,4	
налог на имущество организаций	млн.руб.								

Продолжение прил. 1

налог на игорный бизнес	млн.руб.								
транспортный налог	млн.руб.								
земельный налог	млн.руб.	2,3	2,0	3,2		3,0		2,9	
штрафы	млн.руб.	0,0007	0,0005	0,01		0,01		0,01	
Неналоговые доходы - всего	млн.руб.	0,4	0,4	0,8		0,8		0,8	
Безвозмездные поступления	млн.руб.	6,7	7,0	2,3		2,3		2,3	
в том числе:									
субсидии из дорожного фонда	млн.руб.	3,4	4,4	1,2		1,1		1,1	
субвенции из федерального бюджета	млн.руб.								
дотации из федерального бюджета	млн.руб.								
в том числе:									
дотации на выравнивание бюджетной обеспеченности	млн.руб.	3,3	2,6	1,1		1,2		1,2	
Расходы консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации - всего	млн.руб.	11,50	12,4	7,7		7,5		7,5	
в том числе по направлениям:									
общегосударственные вопросы	млн.руб.	3,30	3,8	3,8		4,1		4,5	
национальная оборона	млн.руб.			0,2		0,2		0,2	
дорожное хозяйство	млн.руб.	4,70	5,0	1,3		1,0		1,0	
жилищно-коммунальное хозяйство	млн.руб.	3,20	3,3	2,0		1,5		0,8	
культура, кинематография	млн.руб.	0,20	0,3	0,4		0,5		0,6	
социальная политика	млн.руб.	0,0003							
межбюджетные трансферты	млн.руб.	0,001	0,001	0,009		0,009		0,009	

Окончание прил. 1

условно утвержденные расходы	млн.руб.					0,2		0,4	
Дефицит(-),профицит(+) консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации	млн.руб.	-0,80	-2,1	0,0		0,0		0,0	
	млн.руб.								

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Проекты возможных типов срубовых домов для экодеревни «Радушье»

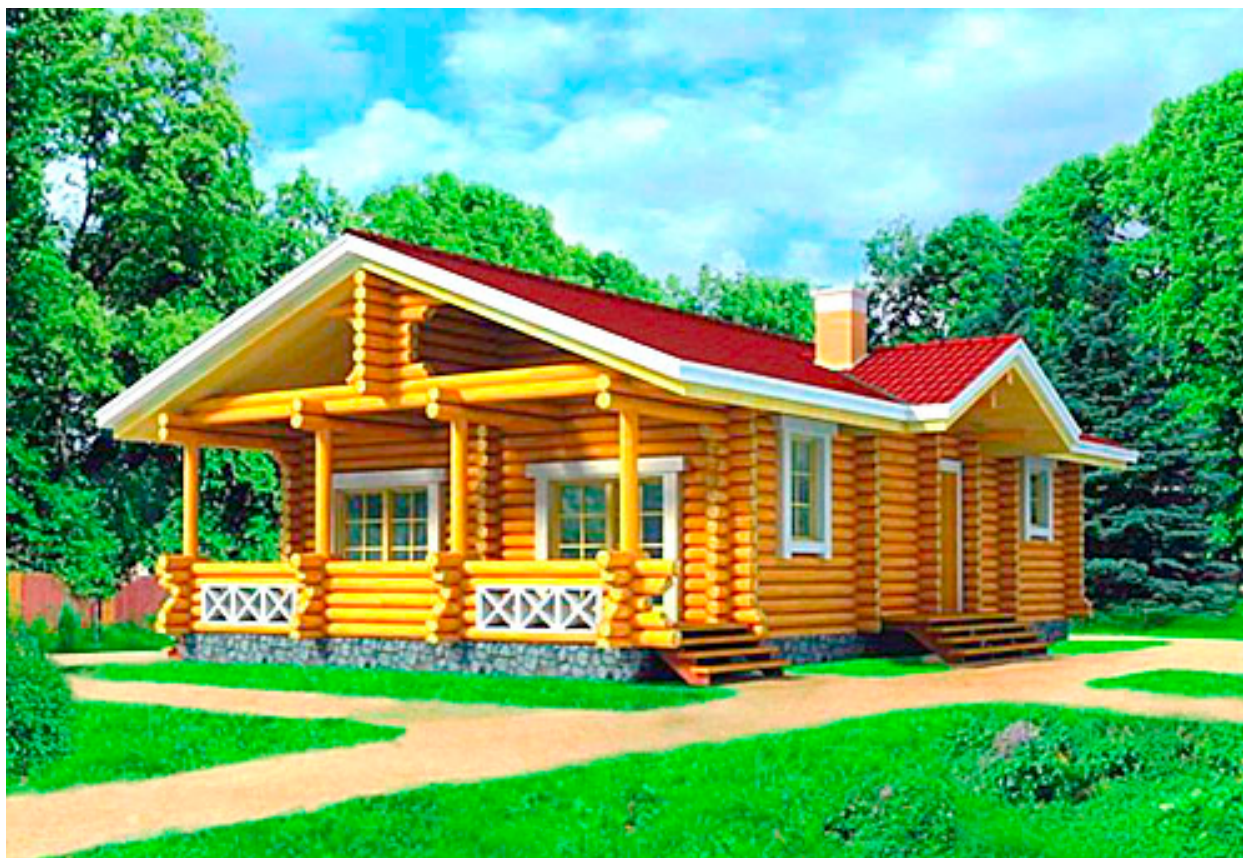
Вариант №1



Вариант № 2



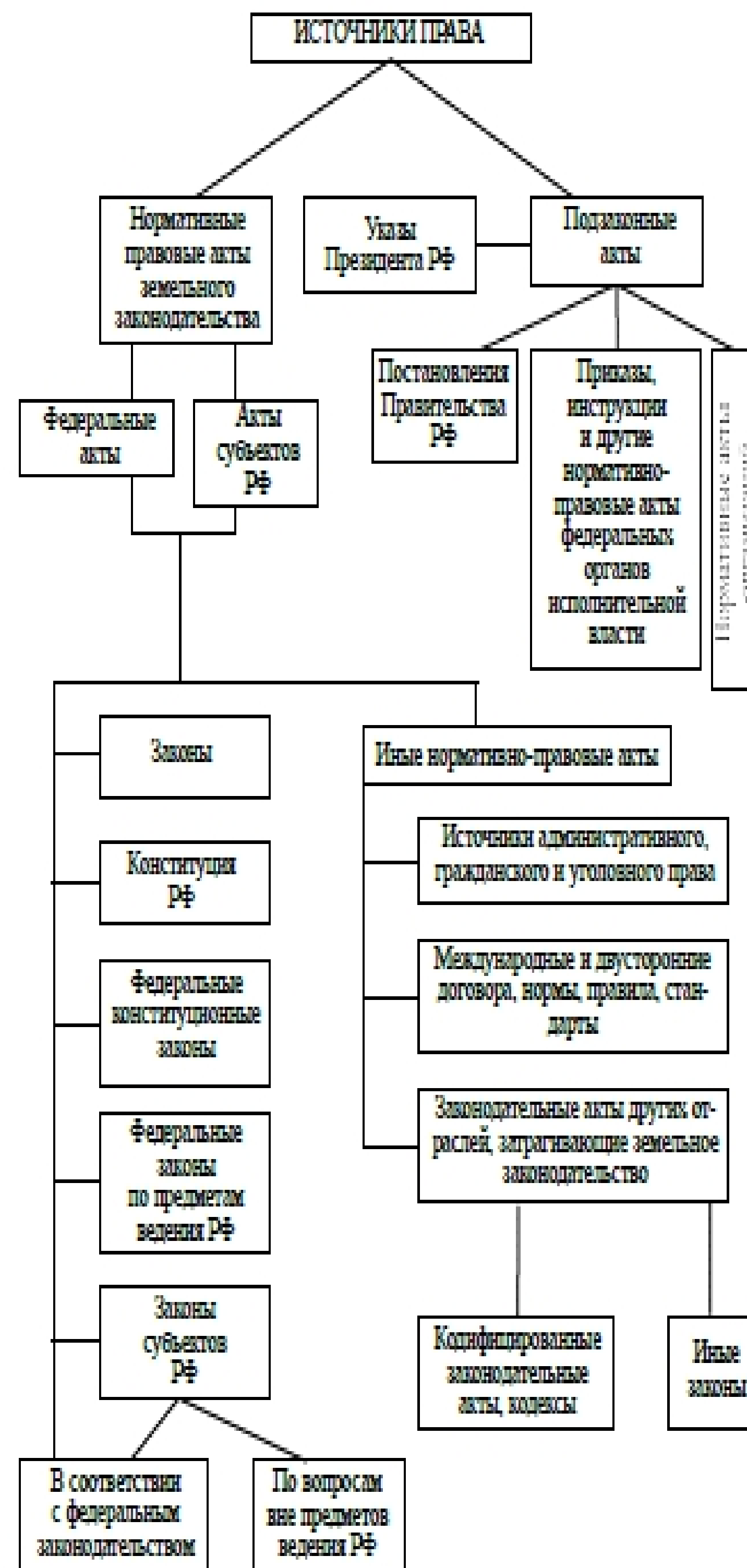
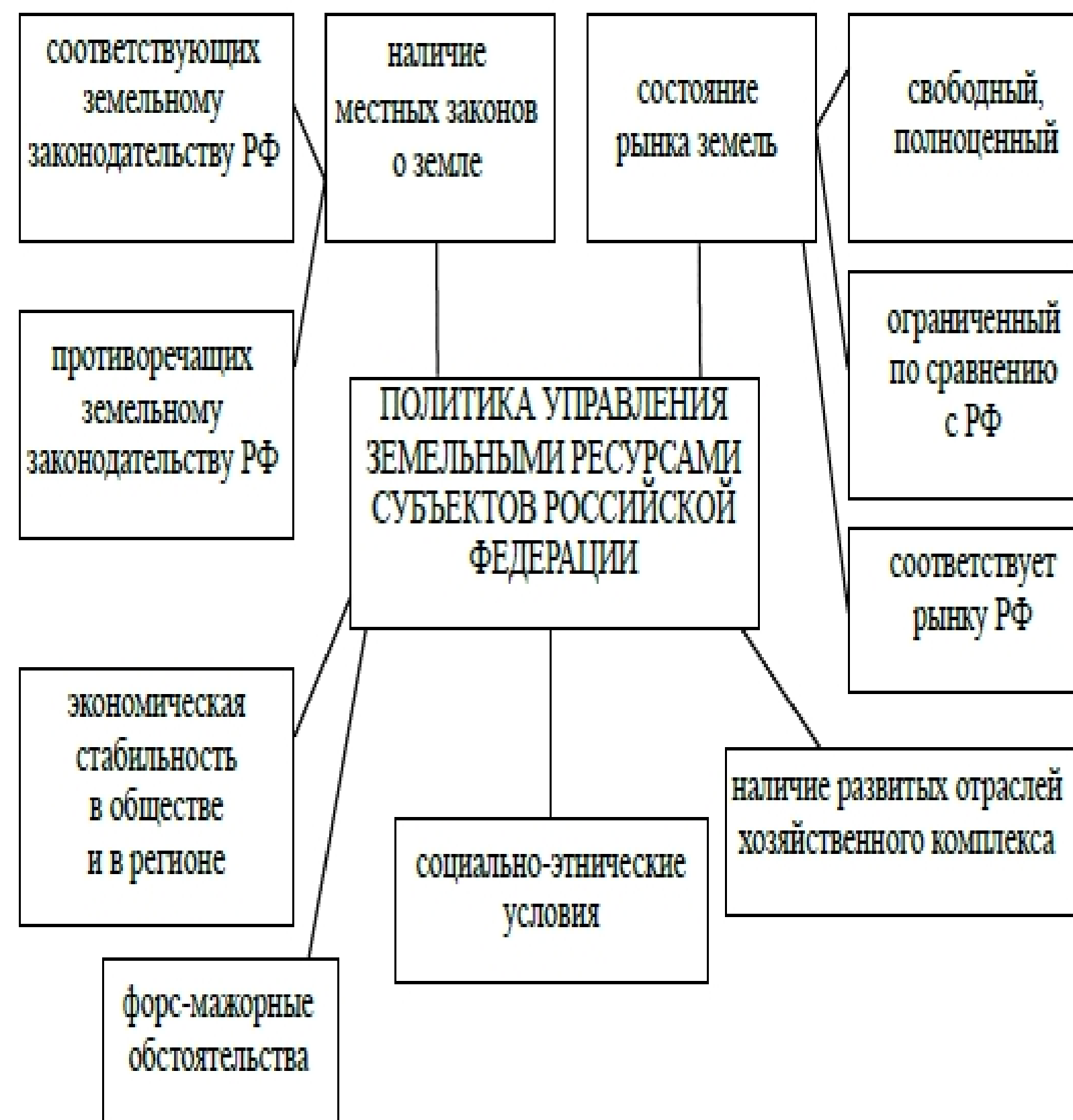
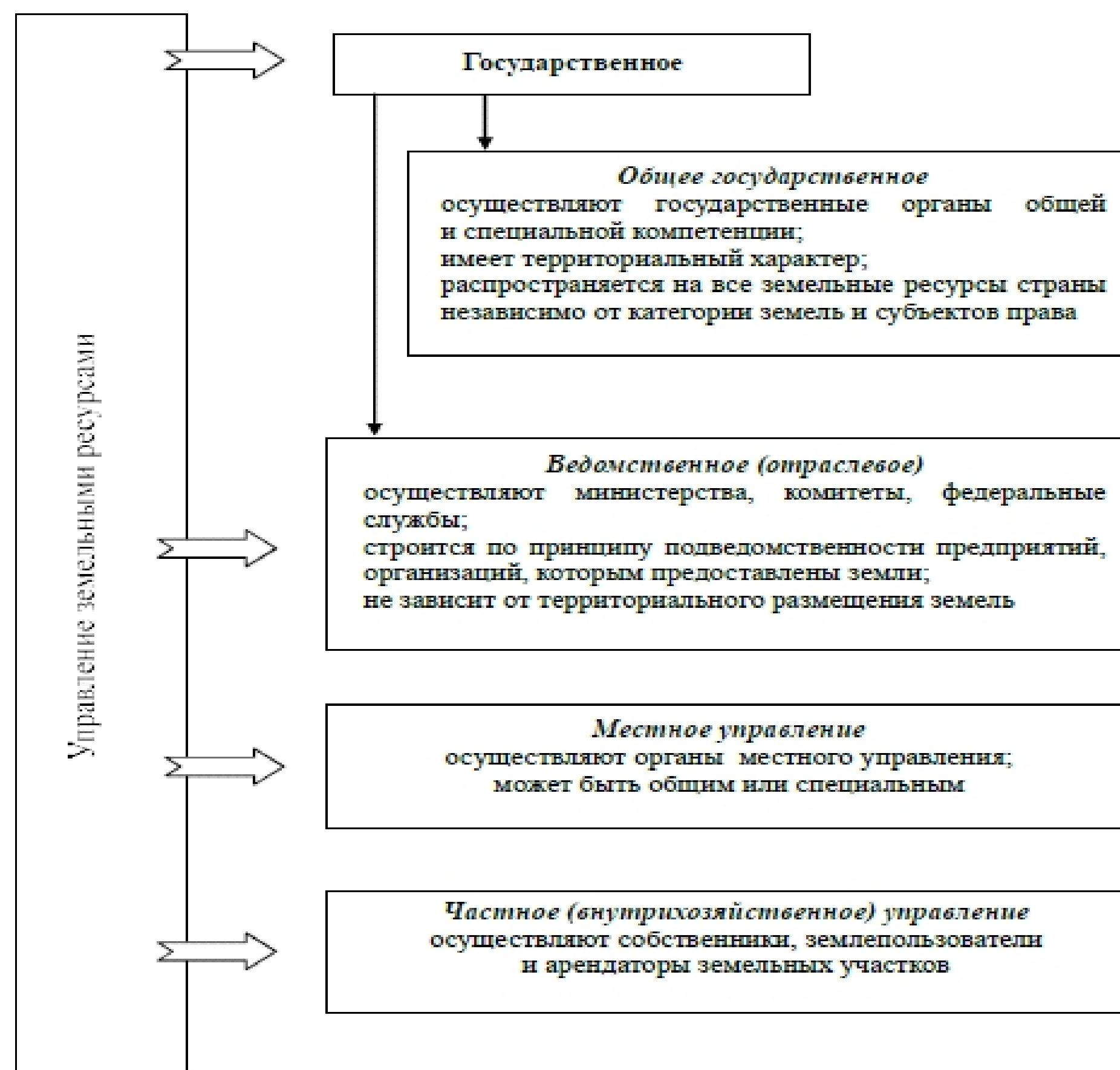
Вариант № 3



Вариант №4

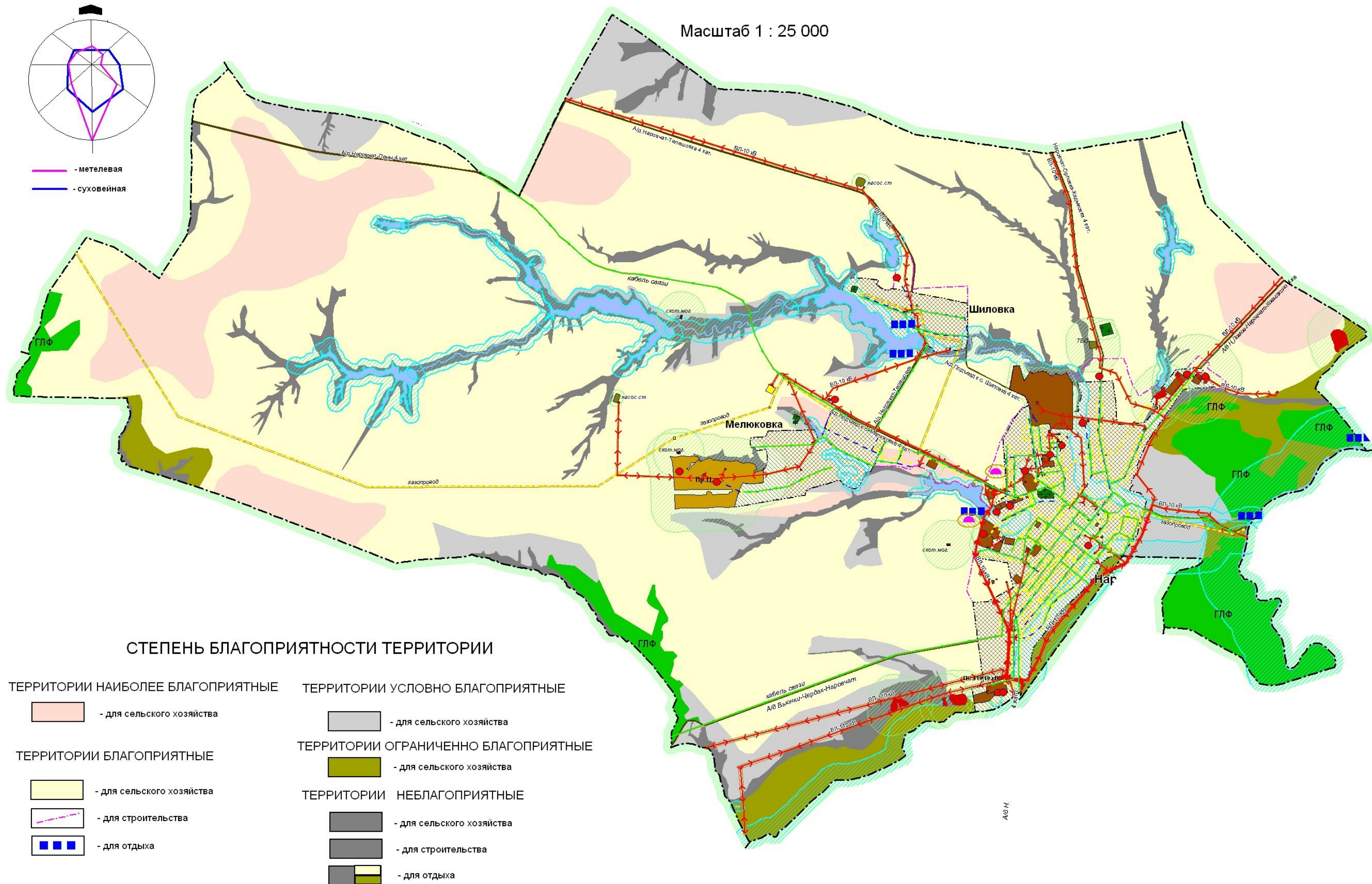


ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ



Зав. каф.	Тараканов О.В.				ВКР-2069059-21.03.02-121331-2017			
Руковод-ль	Акимова М.С.				ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬСОВЕТА (НА МАТЕРИАЛАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)			
Право	Акимова М.С.				Теоретические основы управления землепользованием	Стадия	Лист	Листов
Экономика	Акимова М.С.					ВКР	1	4
					Теоретические основы управления землепользованием	ПУАС		
						Каф.КНИИ,гр. ЗИК-51з		
Студент	Несвиная О.С.							

СХЕМА КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ТЕРРИТОРИИ



Прогноз численности населения

Наименование муниципального образования	Фактическая численность населения, тыс. чел.	Прогнозная численность населения, тыс. чел.		
		2017г.	2018г.	2019г.
2	3	4	5	6
Наровчатский сельсовет	5,042	5,100	5,124	5,138

Расчет прогнозной численности трудоспособного населения

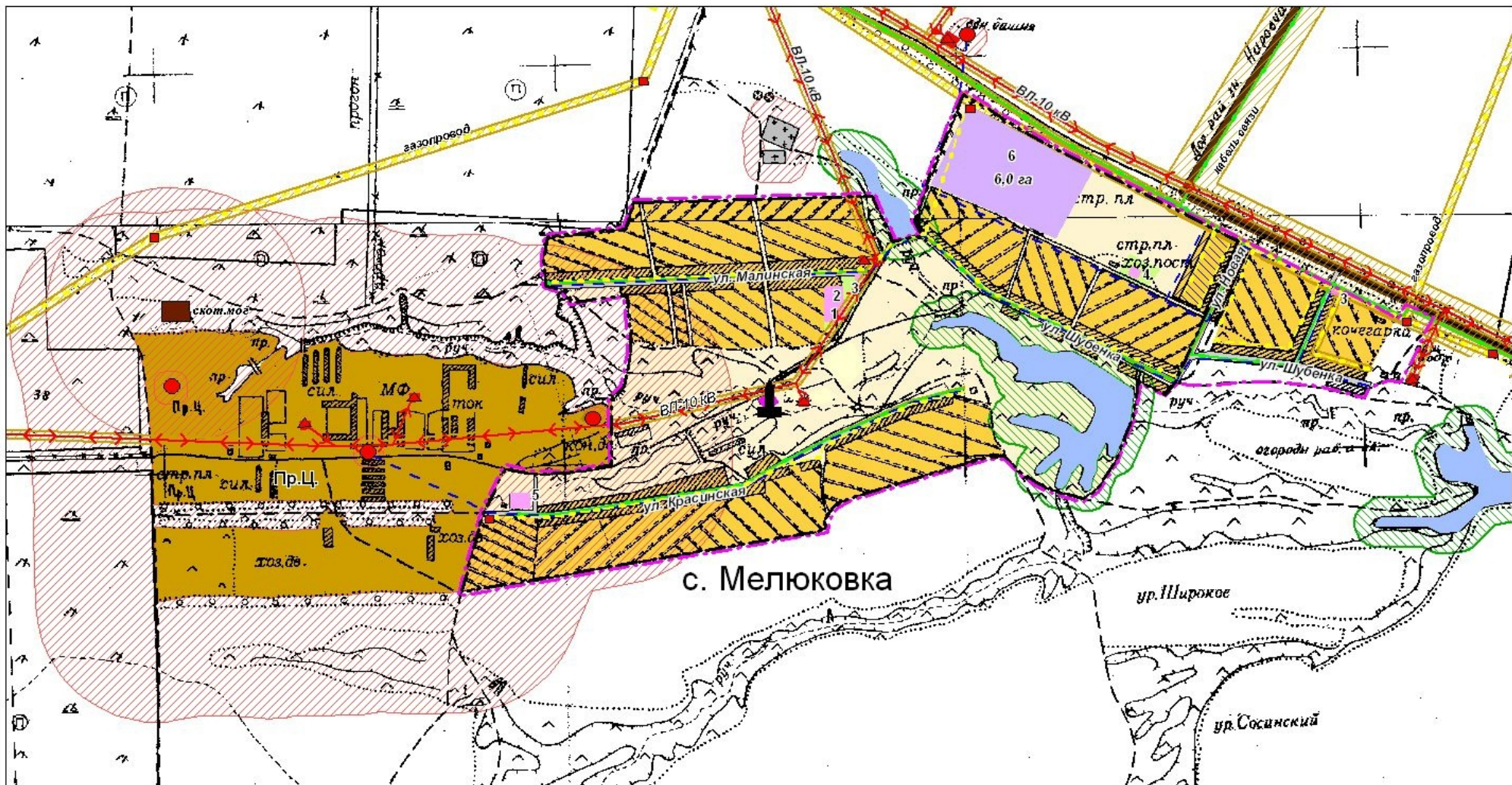
№ п/п	Наименование муниципального образования	Прогнозный период								
		2017г.			2018г.			2019г.		
1	2	Н _п	Н _п ^{тп}	Н _п ^{нт}	Н _п	Н _п ^{тп}	Н _п ^{нт}	Н _п	Н _п ^{тп}	Н _п ^{нт}
2	Наровчатский сельсовет	5,1	1,7	3,4	5,124	1,708	3,416	5,138	1,713	3,425

Прогноз потребности в продуктах питания

№п/п	Продукты питания	Норма потребления, ц/чел. год	Прогнозная численность населения, чел.			Общая потребность в продуктах питания		
			2017г.	2018г.	2019г.	2017г.	2018г.	2019г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Зерновые	1,02	5100	5124	5138	5202	5226	5241
2	Картофель	0,9				4590	4612	4624
3	Овощи	0,8				4080	4099	4110
4	Фрукты	0,8				4080	4099	4110
5	Мясо	0,78				3978	3997	4008
6	Молоко	3,9				19890	19984	20038
7	Яйцо, шт	291				1484100	1491084	1495158

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА с. Мелюковка

Масштаб 1 : 10 000



ПЕРЕЧЕНЬ СОЦИАЛЬНО-ЗНАЧИМЫХ ОБЪЕКТОВ

- 1 - школа
- 2 - ФАП
- 3 - магазин
- 4 - МУК "Мелюковский поселковый библиотечно-досуговый центр"
- 5 - Управление СПК "Россия"

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

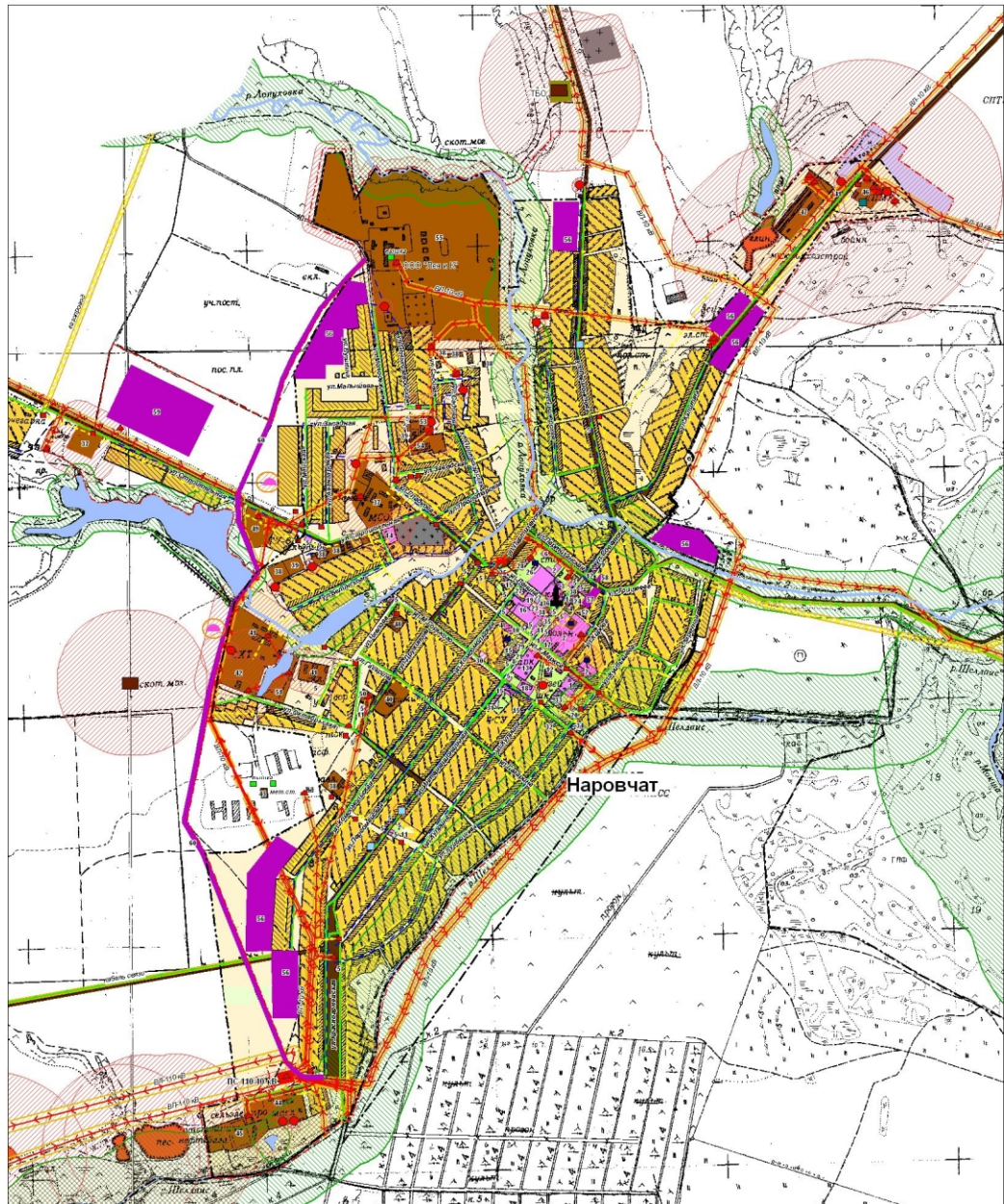
- 6.0 га - индивидуальное жилищное строительство
- граница населенного пункта
- асфальтовое покрытие

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- земли жилой застройки
- земли общественно-деловой застройки
- земли общего пользования
- памятник погибшим ВОВ
- охранная зона (линии электропередач, газопровода, связи)
- земли энергетики (линии электропередач, ТП) с ОЗ - 10,5 м.
- земли автомобильного транспорта (автодорога) с ОЗ - 50 м.
- земли трубопроводного транспорта (газопровод, ГРП, ГРПШ) с ОЗ от 2 до 10 м
- земли связи (кабель) с ОЗ - 2 м.
- существующий водопровод с ОЗ - 5 м.
- водохозяйственная зона водных объектов
- санитарно-защитная зона
- производственная зона с СЗЗ 300 м.
- кладбище с СЗЗ 50 м
- водозабор из скважины с СЗЗ 30 м.
- скотомогильник с СЗЗ 300 м.

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА с. Наровчат

Масштаб 1 : 10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории сельсовета
- населенный пункт
- земли автомобильного транспорта
- земли Гослесфонда
- линии электропередач (ТП)
- кабель связи
- газопровод
- земли промышленных предприятий
- земли производственного центра
- водохозяйственная зона водных объектов
- кладбище с СЗЗ 50 м
- площадка ТБО, скотомогильник с СЗЗ 300 м
- промышленные предприятия, производственный центр с СЗЗ от 50 до 300 м
- карьер с СЗЗ 300 м
- водозабор из скважины с СЗЗ 30 м
- линия электропередач с ОЗ 10,5 м - 23,0 м
- газопровод с ОЗ 2 м - 25 м
- кабель связи с ОЗ 2 м
- придорожные полосы с ОЗ - 50 м
- памятники археологии (урганы) с ОЗ - 50 м

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- 6.0 га - индивидуальное жилищное строительство
- граница населенного пункта
- асфальтовое покрытие

Зав. каф.	Тарасов О.В.				ВКР-2069059-21.03.02-121331-2017				
Руковод-ль	Акимова М.С.				ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬСОВЕТА (НА МАТЕРИАЛАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)				
Право	Акимова М.С.				Развитие территории Наровчатского сельсовета		Стадия ВКР	Лист 3	Листов 4
Экономика	Акимова М.С.				Комплексная оценка территории		ПГУАС Каф.КНП,гр. ЗИК-513		
Студент	Невская О.С.								

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

с. Шиловка

Масштаб 1 : 10 000



ПЕРЕЧЕНЬ СОЦИАЛЬНО-ЗНАЧИМЫХ ОБЪЕКТОВ

- 1 - школа
- 2 - кафе
- 3 - магазин
- 4 - клуб

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- 5 - индивидуальное жилищное строительство
- граница территории населенного пункта

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- земли жилой застройки
- земли общественно-деловой застройки
- земли общего пользования
- охранный зона (линий электропередач, газопровода, связи)
- земли энергетики (линии электропередач, ТП) с ОЗ - 10,5 м.
- земли автомобильного транспорта с ОЗ - 50 м
- земли трубопроводного транспорта (газопровод, ГРП, ГРПШ) с ОЗ от 2 до 10 м
- земли связи (кабель) с ОЗ - 2 м.
- существующий водопровод с ОЗ - 5 м.
- водоохранная зона водных объектов
- санитарно-защитная зона
- кладбище с СЗЗ 50 м
- водозабор из скважин с СЗЗ 30 м.

Вариант 1.
Сельскохозяйственное производство

- Урожайность 9 ц/га (зерновые).
- Рыночная цена товарной продукции 670 руб. / ц
- Затраты на производство - 340 000 руб.
- Площадь 4,5 га
- Срок реализации проекта 5 лет
- $PC_{cx} = S * (ЧОД / K_k) 59\ 000\ руб.$



Вариант 2.
Личное подсобное хозяйство

- Площадь 4,5 га
- Субсидий 240 000 рублей
- Личных средства 200 000руб
- Затраты 240 000 рублей
- Доход 1 140 000 рублей
- Налоги:
 - на землю 0,3%,
 - на имущество - 2,2 %
- Прибыль 898 357 рублей.



Границы зон с особыми условиями использования территории

- линия электропередач с ОЗ 10,5 м - 23,0 м.
- газопровод с ОЗ 2 м - 25 м.
- кабель связи с ОЗ - 2 м.
- водопровод с ОЗ - 5м.
- водоохранная зона водных объектов
- кладбище с СЗЗ 50 м
- водозабор из скважин с ЗСО 30 м.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

- ЖЗ-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- ОДЗ Зона делового, общественного и коммерческого назначения

СХ Зона сельскохозяйственного использования

- СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов

СН Зона специального назначения

- СН-1 - Зона ритуального назначения

Проекты домов для эко-деревни «Радущье»



Вариант 3. Строительство эко-деревни

Совокупные затраты

Наименование статьи	Сумма, руб.
Затраты по переводу з/у из одной категории в другую	63 000
Затраты на проектирование	1 210 000
Затраты на покупку земельного участка	65 600
Стоимость строительства	24 200 000 руб.
Затраты на рекламную компанию	242 000
Затраты на ввод объекта в эксплуатацию	242 000
ИТОГО	25 780 600

Зав. каф. Руковод-ль	Тарасов О.В. Акимов М.С.					ВКР-2069059-21.03.02-121331-2017			
Право Экономика	Акимов М.С. Акимов М.С.					ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬСОВЕТА (НА МАТЕРИАЛАХ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)			
						Развитие территории Наровчатского сельсовета	Стадия ВКР	Лист 4	Листов 4
Студент	Невская О.С.					Предложения по развитию территории с. Шиловка Наровчатского сельсовета	ПГУАС Каф.КНиП,гр. Зик-513		