

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

КАФЕДРА _____ «Землеустройство и геодезия» _____

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

Т.И.Хаметов

подпись, инициалы, фамилия

« ____ » _____ 2017г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ
ЗЕМЕЛЬ ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Автор ВКР _____ А. В. Деменков

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение _____ ВКР-2069059-21.03.02-130500-2017

Группа _____ ЗИК-42

номер

Руководитель ВКР _____ д. э. н., проф. Т. И. Хаметов

подпись, дата,

инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Экономика _____ д. э. н., проф. Т. И. Хаметов

наименование раздела

подпись, дата,

инициалы, фамилия

Экология _____ к. г. н., доц. А. И. Чурсин

наименование раздела

подпись, дата,

инициалы, фамилия

Нормоконтроль _____ ст.преп. Н. Н. Солодков

наименование раздела

подпись, дата,

инициалы, фамилия

ПЕНЗА 2017 г.

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Кафедра «Землеустройство и геодезия»

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой _____ Т. И. Хаметов
Дата _____ 2017г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу

Студент _____ группы _____ ЗиК-42

Тема выпускной квалификационной работы: _____

**Разработка проектных решений по землеустройству земель
Тамалинского района Пензенской области**

*утверждена приказом по Пензенскому ГУАС №06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

Срок предоставления работы к защите «26» июня 2016г.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- 1) Генеральный план р. п. Тамала Пензенской области
- 2) Стратегия социально-экономического развития р. п. Тамала
Пензенской области;
- 3) Нормативно – справочные материалы;

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

ВВЕДЕНИЕ

1. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ПО
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ПРИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
2. АНАЛИЗ РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПРИ
ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТОЯНИИ ТЕРРИТОРИЙ ТАМАЛИНСКОГО
РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
4. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Наименование	Количество листов
1. Схема расположения Тамалинского района на карте Пензенской области	1
2. Карта функциональных зон Тамалинского района Пензенской области.	1
3. Карта современного состояния Тамалинского района Пензенской области.	1
4. Карта планируемого развития Тамалинского района Пензенской области	1

Руководитель работы _____ д. э. н., проф. Т. И. Хаметов
(подпись, дата) (Ф.И.О.)

Консультанты по разделам:

Экономика _____ д. э. н., проф. Т. И. Хаметов
наименование раздела *инициалы, фамилия*

Экология _____ к. г. н., доц. А. И. Чурсин
наименование раздела *инициалы, фамилия*

Нормоконтроль _____ ст. пре. Н. Н. Солодков
наименование раздела *инициалы, фамилия*

Задание принял к исполнению А. В. Деменков _____
(Ф.И.О. студента) (подпись)

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу Деменкова А.В.
на тему: «Разработка проектных решений по землеустройству земель
Тамалинского района Пензенской области»
Научный руководитель: д. э. н., проф. Хаметов Т. И.

В данной квалификационной работе разрабатываются и решаются задачи по разработке проектных решений по землеустройству земель Тамалинского района Пензенской области.

На территории района были запроектированы будущие градостроительные изменения и землеустроительные работы. А так же показаны проблемы землеустройства поселка и их решения. Описаны причины и изменения функциональных зон поселка и внесены рекомендуемые улучшения генерального плана Тамалинского района Пензенской области.

In this qualification work are developed and solved the tasks on development of design solutions for land management land Tamalinsky area of the Penza region.

The district was projected the future of urban changes and land use planning. And also shows problems of land settlement and of their decision. Describe the reasons for the changes in the functional zones of the village and made the recommended improvements General plan Tamalinsky area of the Penza region.

Автор работы
Руководитель работы

Деменков А. В.
д. э. н., проф. Т. И. Хаметов

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ПРИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ.....	6
1.1. Значение и актуальность территориального планирования для развития муниципального образования.....	6
1.2. Методы и принципы территориального планирования	7
1.3. Законодательное обеспечение, определяющие территориальное планирование и землеустройство.....	9
2. АНАЛИЗ РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПРИ ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ.....	21
2.1. Особенности градостроительного и территориального зонирования	21
2.2. Градостроительное и территориальное зонирование.....	23
2.2 Ограничений на использование территорий для градостроительной деятельности.....	30
2.3 Функциональное зонирование территории Тамалинского района Пензенской области.....	31
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТОЯНИИ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	34
3.1. Исходная информация о современном состоянии Тамалинского района	34
3.2. Характеристики территорий Тамалинского района	35
3.2.1. Характеристика инфраструктуры современного землепользования территории Тамалинского района.	37
3.2.2. Характеристика транспортно-инженерной инфраструктуры.....	39
Транспортная сеть	39
3.2.3. Демография	40

3.3 Планировочная структура территории	42
3.3.1. Функциональное зонирование территории	42
3.4 Охрана окружающей среды	44
3.5 Проектные предложения по землеустройству территории Тамалинского района	47
4. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ УЛУЧШЕНИЯ И ПРОЕКТНЫЕ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	56
4.1. Порядок внесения изменений в Генеральный план	56
4.2. Обоснования внесения изменений.....	58
4.3. Описание изменений.....	58
4.4 Экономическая эффективность проектных решений по функциональному зонированию территорий	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со статьёй 9 Конституции Российской Федерации [1] земля и другие природные ресурсы используются и охраняются государством как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Правильное и рациональное использование природных богатств является важнейшим экономическим и политическим фактором развития всех отраслей народного хозяйства, а от того, как решается земельный вопрос в стране, во многом зависит и социально-политическая обстановка.

Земли (в том числе занятые водными объектами), находящиеся в пределах государственных границ Российской Федерации, образуют земельный фонд страны.

Формирование земельного фонда должно быть направлено на создание благоприятных условий для развития сельскохозяйственного производства, эффективного управления и распоряжения землями различных категорий, реализацию инвестиционных проектов в аграрном и промышленном комплексах в соответствии с действующим законодательством. На основании данных о структуре и динамике земельного фонда можно судить о состоянии экономики и социальной сферы на всех уровнях власти.

Учитывая высокий интерес к земельным ресурсам со стороны общества, государства, инвесторов, автором была сформулирована тема дипломного проекта: «Разработка проектных решений по землеустройству земель Тамалинского района Пензенской»

Цель работы: изучение механизма формирования земельного фонда, являющегося средством реализации муниципальными образованиями основных направлений социальной, экономической и инвестиционной политики в условиях рыночных отношений.

Предмет исследования: факторы, оказывающие влияние на процесс формирования земельного фонда муниципальных образований в условиях сложившейся экономической системы.

Объект исследования: муниципальные образования, в частности, Тамалинский район Пензенской области.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи:

- исследованы теоретические и практические положения правового регулирования управления земельным фондом Российской Федерации;
- проанализированы теоретические и методические основы формирования земельного фонда на всех уровнях власти;
- выявлена роль муниципальных образований в управлении земельными ресурсами страны;
- проанализировано современное состояние и перспективы использования земель Тамалинского района Пензенской области;
- рассмотрен процесс формирования земельного фонда муниципальных образований Пензенской области;
- предложена экономически обоснованная система мероприятий по формированию земельного фонда муниципального образования (Тамалинского района).

При подготовке данной работы были использованы материалы периодических изданий, публикации прессы, нормативно-правовые документы, интернет – ресурсы, аналитические статьи и обзоры, связанные с процессом формирования и использования земельного фонда.

1. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ПРИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

1.1. Значение и актуальность территориального планирования для развития муниципального образования

Территориальное планирование – планирование различных территорий, для установления функциональных зон, определение планируемого размещения объектов различного значения (федерального, регионального, местного).

Объекты различного значения:

Объекты федерального значения – это объекты, не являющиеся общественными инфраструктурами, привязанными к определенной территории и связанные с использованием атомной энергетики, обороны, безопасности, космической деятельностью.

Объекты регионального и местного значения – выделяются исходя из технических и бюджетных характеристик, т.е. нет четкой градации .

Перечень объектов различного значения может определяться 3 способами:

- законодательно – с перечислением характеристик соответствующих объектов;
- определение этих объектов в процессе территориального планирования;
- сочетание двух первых считается наиболее оптимальным.

Градостроительная документация разрабатывается с учетом того, что ее реализация – сложный процесс, развивающийся во времени и в пространстве. Этим процессом необходимо управлять. Для этого необходимо разрабатывать соответствующие программы управления, которые должны содержать в себе:

- набор подпрограмм, реализуемых по отраслям и отдельным территориям, в том числе и для уникальных территориальных предложений;
- систему мониторинга результатов с набором контрольных показателей;
- систему нормативной и законодательной базы, регулирующей развитие территории;
- организационные структуры, способные принимать управляющие решения.

Для подготовки программ управления развитием территорией администрацией совместно с разработчиками проводится серия рабочих семинаров, на которых отрабатываются алгоритмы управления территорией и наборы показателей, характеризующих ход реализации документов территориального планирования

1.2. Методы и принципы территориального планирования

- метод экспериментальных оценок – принятие решений с помощью специалистов по конкретным вопросам;
- экономико-статистический – связь явлений между собой. Позволяет выявить связь какого-либо результата с возможными факторами на него воздействующих, оценка конкретного мероприятия;
- метод экстраполяции – продолжение на будущее, тенденции наблюдаемые в прошлом. Плюс – прогнозирование. Минус – невозможно учесть всех факторы;
- балансовый метод – широко используется в региональной экономике, управления земельными ресурсами. Плюс – соотношение потребностей с возможностями;
- экономико-математический метод – оптимизация, повышение эффективности, установление наиболее эффективного использования земель;

- метод районирования и зонирования территорий – разделение на зоны, районы в соответствии с конкретными целями использования;
- нормативный метод – определение целей использования в соответствии с нормой;
- программно-целевой [2].

Принципы территориального планирования направлены на сохранение и повышения качества жизни населения района. Что подразумевает обеспечение для населения равного доступа к социальным и экономическим благам, обеспечение социальной устойчивости за счет развития образования, здравоохранения, учреждений досуга и обеспечение доступа к оплачиваемому труду [38].

Основные целевые установки:

- обеспечение доступности и качества базовых социальных услуг за счет повышения мобильности и качества системы обслуживания и мобильности населения;
- приоритет в экономическом развитии на привлечение любых частных инвестиций, с целью обеспечения населения рабочими местами непосредственно на территории района;
- максимальное использование возможностей для комплексирования производства, выстраивания на территории района технологических цепочек, с целью снижения как финансовых, так и материальных издержек и максимизации дохода и прибыли на территории района;
- принцип разделения ответственности за социально-культурную среду между властью и бизнесом. При сохранении общего доступа инвесторов в район создание более благоприятных условий для инвесторов, проявляющих социальную активность: участвующих в программах подготовки и переподготовки кадров на территории Курской области,

способствующих формированию благоприятной социально-культурной среды в местах их функционирования и проживания сотрудников;

- оптимизация бюджетных расходов. Усиление целевой функции использования средств, минимизация бюджетных затрат при усилении их адресности.

Данные принципы могут стать основой при разработке мероприятий пространственного развития конкретных территорий [39].

1.3. Законодательное обеспечение, определяющие территориальное планирование и землеустройство

Значительное место в Кодексе уделено регламентации территориального планирования. Оно должно быть направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований [25].

Документы территориального планирования также имеют три уровня – документы Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Они определяют градостроительную политику соответствующего уровня и являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений. По-видимому, в первую очередь подразумеваются решения по выделению бюджетных средств, а также выделению земельных участков.

В качестве документов территориального планирования Российской Федерации Кодексом определены схемы территориального планирования

Российской Федерации, разрабатываемые по тематическим направлениям, например, в области обороны страны и безопасности государства, в области развития путей сообщения, информации и связи, и т.д. Эти схемы должны разрабатываться на основании результатов инженерных изысканий с учетом федеральных программ развития Российской Федерации, документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также с учетом предложений заинтересованных лиц. В определенных законом случаях они подлежат согласованию с субъектами Российской Федерации.

В рассмотрении проектов схем территориального планирования Российской Федерации принимают участие органы местного самоуправления с точки зрения учета в них своих интересов. Согласованию с муниципальными образованиями также подлежат вопросы размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду.

Схемы территориального планирования Российской Федерации утверждаются Правительством Российской Федерации.

На уровне субъектов Российской Федерации также утверждаются схемы территориального планирования более конкретного содержания. Закон детально определяет предметы и процедуру согласований документов территориального планирования разного уровня.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются:

- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов [36].

В Кодексе подробно расписан состав, порядок подготовки документов территориального планирования муниципальных образований и планов реализации таких документов. Однако он может быть уточнен

нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В определенных Кодексом и уточняемых Правительством Российской Федерации случаях эти документы подлежат государственной экспертизе и согласованию с вышестоящими органами.

Генеральные планы и схемы территориального планирования проходят процедуру публичных слушаний и утверждаются представительными органами местного самоуправления. Генеральные планы в случаях, которые предстоит определить Правительству, подлежат обязательной государственной экспертизе. В остальных случаях документы территориального планирования могут быть направлены на экспертизу по инициативе и за счет органов власти и местного самоуправления, объединений граждан [33].

Поскольку вопросы территориального планирования часто затрагивают интересы органов разного уровня, в Кодексе предусмотрительно установлен порядок совместной подготовки проектов документов [37].

Существенная сторона землеустройства заключается в том, что оно всегда имеет правовое содержание. Это выражается в отнесении земельного участка к определенной категории, установлении целей, задач и режима землепользования, определении прав и обязанностей землевладельца, землепользователя (или арендатора), установлении ограничений и обременений (сервитутов). В определенном законом порядке оформляется землеустроительная документация и осуществляется землеустроительный процесс, то есть порядок проведения землеустройства и его регламентация.

Правовой основой землеустройства является Конституция РФ, земельный кодекс, федеральные законы, законы субъектов Федерации, подзаконные нормативные акты, ведомственные положения, инструкции, методические и технические указания.

Конституция декларирует общий характер земельных отношений: виды и формы собственности на землю, права и обязанности граждан, порядок распоряжения земельными ресурсами и другие фундаментальные основы земельного строя.

Земельный кодекс - это систематизированный свод норм земельного законодательства, регулирующий земельные отношения в целом. Земельным кодексом определяется официальное понятие землеустройства и его содержание, устанавливаются землеустроительные действия, дается общая регламентация землеустроительного процесса. Помимо земельного кодекса прямое отношение к землеустройству имеют нормы гражданского, лесного и ряда других кодексов РФ.

Среди законов - нормативных актов, принятых Законодательным Собранием, особое значение для осуществления землеустроительных мероприятий имеют законы «О землеустройстве» (2001) и «О земельном кадастре» (2000). Закон «О землеустройстве» определяет основные понятия, задачи и содержание мероприятий, обязательность и основания проведения землеустройства, условия государственного регулирования, контроля и экспертизы землеустроительной документации, а также другие важнейшие положения. Закон «О земельном кадастре», регулируя систему регистрации землепользований, учета и оценки земель, также непосредственно относится к землеустройству в той его части, которая направлена на осуществление земельного кадастра.

Все подзаконные нормативные акты должны соответствовать действующим законам. К подзаконным актам относятся: указы Президента РФ, постановления правительства, распоряжения министерств и ведомств, приказы, инструкции, методические и технические указания, а также распоряжения местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции.

В отличие от законов, устанавливающих общие нормы для всей территории Российской Федерации, подзаконные акты могут иметь временный характер, ограниченность действия на определенной территории или в рамках какого-либо ведомства. Они касаются, в основном, конкретных землеустроительных мероприятий.

Среди подзаконных актов особое место занимают инструктивные материалы: инструкции, методические рекомендации и др. Инструкция - это руководящие указания, свод правил, устанавливающих порядок и способ выполнения какой-либо работы. Методические указания и технические рекомендации разрабатываются на основе инструкции в целях оказания методической помощи исполнителям работы, обеспечения единообразия ее результатов по форме и содержанию. Инструктивные материалы издаются руководящими организациями в центре и на местах: министерствами, ведомствами, управлениями и др.

Таким образом, правовое содержание землеустроительные действия приобретают в силу того, что производятся во исполнение законов, инструкций и указаний компетентных государственных органов. Землеустройство проводится в обязательном порядке, если изменились границы землепользования, вновь предоставлен или изъят земельный участок, проводится перераспределение земель в границах сельскохозяйственного предприятия или же существенно изменяется режим использования части предоставленных земель. Также обязательно проведение землеустройства, если выявлены нарушения земель, заметно проявляются процессы эрозии, подтопления, заболачивания и другие негативные процессы.

В соответствии с законом, основаниями для проведения землеустройства являются решения федеральных или местных органов власти, договоры о проведении работ с землевладельцами и землепользователями, а также судебные решения. Независимо от этого,

утвержденные в установленном порядке землеустроительные решения являются обязательными для всех организаций и граждан (независимо от формы собственности на землю).

1.4. Современные подходы к землеустройству и градостроительному зонированию

В ходе социально-экономических преобразований и земельной реформы первостепенное значение приобретает землеустройство, в ходе которого обеспечивается переход к новому земельному строю и новыми формами хозяйствования, землевладения и землепользования. Землеустройство становится основным рычагом государства в управлении земельными ресурсами, оно призвано предотвращать возникновение перекосов в экономике путем организации научно обоснованного перераспределения и использования земель. Современный этап наделения крестьян землей требует качественно нового землеустройства, преобразования органов государственной земельной службы. Последние должны приобрести принципиально новый, статус, их полномочия в вопросах планирования и осуществления рационального размещения отдельных участков должны быть существенно расширены. При этом землеустроительная деятельность должна избежать в новых условиях «вчерашнего дня» сельского хозяйства чересполосицы, раздробленности надела одного и того же собственника. Землеустроительные органы должны, иметь полномочия в решении новых вопросов, вытекающих из особенностей земельного рынка: приватизации земель, принудительного обмена равноценных участков, реализации права сервитутов и т.е.

Землеустройство рассматривается как атрибут, неотъемлемая часть общественного способа производства, без которого невозможно организовать деятельность любого землевладельца и землепользователя. Это вызывает объективную необходимость проведения землеустройства при любых

изменениях в земельных отношениях, производстве и территории. Любая реорганизация производства и территории должна осуществляться только на основе технически правильно и юридически грамотно составленных, проектов землеустройства. Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях изменения границ землевладений и землепользования, предоставления и изъятия земельных участков, определения границ ограниченных в использовании частей земельных участков, перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства. Причинами внесения изменения в существующие проекты организации территории могут служить случаи выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, подтоплению, заболачиванию, загрязнению отходами, производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами и другим негативным воздействиям.

Основанием для проведения нового землеустройства должны также служить изменения в системах расселения, ведения хозяйства (производства), специализации, организации производства, труда и управления в сельскохозяйственных предприятиях, а также в отношениях собственности.

Хозрасчетный (коммерческий) эффект землеустройства свойствен в первую очередь с/х предприятиям, которые непосредственно используют землю на своей территории и земля является главным средством производства. Практика показывает, что землеустройство с/х предприятий дает большой эффект не только в социально-экономическом, но и в природоохранном отношении.

Землеустройство должно обеспечивать решение следующих задач по управлению земельным фондом:

- получение информации о количественном, качественном состоянии, использовании и оценке земель для разработки землеустроительной и градостроительной документации;

- ведения государственного земельного кадастра, мониторинга, государственного контроля за использованием и охраной земель:

- определения перспектив рационального использования и охраны земель;

- создание оптимальных организационно-территориальных условий землевладений и землепользований, что особенно важно на стадии формирования земельной собственности при создании товариществ, кооперативов, крестьянских (фермерских) и личных подсобных и других хозяйств;

- бесспорное определение и опознание в натуре (на местности) положения границ земельных участков (межевых знаков и граничных линий), легкую их восстановимость в случаях утраты или межевых споров, определение площадей земельных участков с соответствующей точностью;

- взаимное приспособление территории и производства, создание условий для повышения эффективности с/х производства. В нынешних условиях землеустройство остается главным механизмом образования землевладения (землепользования) любого предприятия, формирование новой земельной собственности, поэтому без его проведения, составления проекта, выдачи документа, удостоверяющего право землевладения (землепользования), нельзя начать использование земель или производство.

Градостроительное зонирование

Градостроительное зонирование – деятельность по разделению территории муниципального образования на зоны, с установлением для каждой из них правового режима градостроительного использования – градостроительного регламента; градостроительное зонирование материализуется в правилах землепользования и застройки [45].

Градостроительное зонирование осуществляется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местного нормативного правового акта – «Правил землепользования и застройки», которые принимаются представительными органами местной власти, имеют обязательную юридическую силу в границах муниципального образования и подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, – административными органами надзора и контроля, собственниками и пользователями (арендаторами) недвижимости (в т. ч. федерального уровня или уровня субъекта РФ), инвесторами, застройщиками, подрядчиками. Правила являются основанием для разрешения споров в судебном порядке [47].

Два подхода к пониманию содержания градостроительного (правового) зонирования и градостроительных регламентов (правовой и технологический).

Для обоих подходов есть одно общее исходное основание невозможность игнорировать факт развития рыночных отношений в экономической системе страны. Это общее основание складывается из неизбежного признания представителями публичной власти следующих взаимосвязанных объективных положений:

- публичная власть уже не может как прежде и не должна отвечать «за все», а только за некоторую часть того, что может, или должно происходить на территории в сфере градостроительной деятельности; эта некоторая часть от общего определяется полномочиями-обязательствами публичной власти, которые обеспечиваются бюджетом;

- наличие и возрастание количества частных субъектов градостроительной деятельности, которые будут осуществлять эту деятельность в той оставшейся части, которую публичная власть не может и

не должна осуществлять непосредственно, власть не может и не должна отвечать своим бюджетом за такую деятельность частных субъектов;

- необходимость для публичной власти быть заинтересованной в том, чтобы побуждать, инициировать градостроительную деятельность частных субъектов по причине того, что сама власть никогда не сможет и не должна претендовать «сделать все за всех», а также потому, что самой публичной власти выгодна инициатива частных инвесторов.

Когда говорится о двух подходах к пониманию содержания градостроительного (правового) зонирования и градостроительных регламентов, то речь идет о двух кардинально различных способах налаживания отношений публичной власти с частными субъектами градостроительной деятельности [46].

Правовой подход уже с 1998 г., когда был введен в действие прежний Градостроительный кодекс РФ (ФЗ – 73), является единственным легитимным подходом для отечественной практики. Принципы этого правового подхода, преемственно закрепленные и развитые – Земельным кодексом РФ и новым Градостроительным кодексом РФ (ФЗ – 190) [4]:

- публичное предъявление через опубликование ясных «правил игры» посредством не множества, а одного документа, нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, содержащих, среди прочего, юридически значимые градостроительные регламенты как рамки, одновременно утверждающие и ограничивающие свободу градостроительной деятельности инвесторов, правообладателей недвижимости;

- утверждение положения, согласно которому все объекты недвижимости, расположенные в одной и той же территориальной зоне, имеют один и тот же правовой режим использования, который определяется градостроительным регламентом, а не произвольным мнением уполномоченного чиновника применительно к каждому отдельному объекту;

- утверждение положения, согласно которому правообладатели недвижимости могут по своему усмотрению (а не по воле уполномоченного чиновника) выбирать в пределах рамок, установленных градостроительным регламентом, виды и параметры разрешенного использования и строительного изменения принадлежащих им объектов недвижимости при условии соблюдения установленных законами технических регламентов безопасности;

- возможность последовательного развития правил землепользования и застройки путем внесения в них дополнений и изменений, например, в части предельных параметров разрешенного строительства, подготавливаемых, в том числе, и посредством документации по планировке территории [48].

Технологический подход применительно к установлению градостроительных регламентов с введением в действие в 1998 г. прежнего Градостроительного кодекса РФ (ФЗ – 73) перестал быть легитимным, но несмотря на это, еще продолжает практиковаться [4].

Технологическим этот подход является потому, что получаемые в процессе его реализации характеристики никогда не являются завершенными («процесс ради процесса»), они не адресуются непосредственно существующим и будущим правообладателям недвижимости и не являются юридически значимыми регламентами, а предназначены для последующего уточнения и трактовки этих характеристик самой администрацией при установлении индивидуальных предписаний частным лицам. Принципы технологического подхода к установлению градостроительных регламентов прямо противоположны принципам правового подхода и следующие:

- установка на подготовку длинного ряда различных градостроительных документов, каждый из которых имеет сугубо технологическое (не правовое) и промежуточное (не завершенное в правовом отношении) содержание из-за того, что окончательные регламенты

устанавливаются на самом деле не этими промежуточными градостроительными документами, а документами-заданиями для разработки проектной документации применительно к каждому отдельному объекту;

- несмотря на номинальное наличие территориальных зон, различные объекты в одной и той же территориальной зоне имеют не один и тот же правовой режим использования, а разные правовые режимы; в связи с этим упраздняется зональный подход к регулированию как правовое действие; установки на получение юридически значимого результата заменяются установками на выполнение технологических действий без их юридического завершения, поскольку промежуточность каждого этапа таких технологических действий предполагает ряд следующих этапов; фактически утверждается индивидуально-выборочный подход, который принципиально ориентирован на субъективные трактовки промежуточных технологических результатов уполномоченными чиновниками;

- из – за отсутствия правовых рамок, приписанных конкретным объектам недвижимости, правообладатели недвижимости лишены права выбирать виды и параметры разрешенного использования и строительного изменения принадлежащих им объектов недвижимости, а должны получать индивидуальные разрешения уполномоченных чиновников, которые принимают решения, сообразуясь со субъективным мнением о том, как переложить показатели общего «функционального и строительного баланса», установленные для территориальных зон на каждый из множества отдельных земельных участков;

2. АНАЛИЗ РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПРИ ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

2.1. Особенности градостроительного и территориального зонирования

Генеральный план – градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений. Генеральный план разрабатывается в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией федерального уровня и уровня субъекта Российской Федерации [13].

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию [8].

В генеральном плане городского или сельского поселения определяются:

- основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В генеральных планах городских и сельских поселений содержатся предложения об установлении границ поселений, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий поселений.

Генеральный план города и его пригородной зоны может разрабатываться как единый документ на основе заключения соглашения между органами местного самоуправления сопредельных территорий.

Генеральный план города с численностью населения до пятидесяти тысяч человек и генеральный план сельского поселения могут разрабатываться вместе с проектом планировки территорий указанных поселений как единый документ.

При разработке генерального плана исторического поселения учитываются историко-архитектурный опорный план такого поселения и проекты зон охраны памятников истории и культуры.

Генеральные планы городских и сельских поселений разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления соответствующих поселений в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Генеральный план города и его пригородной зоны утверждается органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Генеральный план городского или сельского поселения до его утверждения подлежит опубликованию и согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, специально уполномоченными государственными органами в области экологической экспертизы, а также с заинтересованными организациями и населением (статьи 18 и 28 настоящего Кодекса) [1].

В задании на разработку генерального плана городского или сельского поселения в целях учета государственных интересов определяется перечень

федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, по согласованию с которыми разрабатывается и утверждается данный генеральный план.

2.2. Градостроительное и территориальное зонирование

Градостроительное зонирование как «...зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов» [4].

Градостроительные регламенты – это устанавливаемые в пределах границ соответствующих территориальных зон:

- виды разрешённого использования земельных участков и других объектов недвижимости;
- предельные размеры земельных участков;
- предельные параметры разрешённого строительства и реконструкции;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства [3].

Градостроительный кодекс РФ в ст. 1 определяет зонирование как деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Зонирование осуществляется посредством правового зонирования – деятельности органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований. Согласно п. 2 ст. 35 Градостроительного кодекса в генеральном плане городского или сельского поселения определяются зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон. Сведения о зонировании территорий и о градостроительных регламентах

территориальных зон включаются в государственный градостроительный кадастр (п. 5 ст. 54 Градостроительного кодекса).

Зонирование территорий населенных пунктов определяет разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты [51].

Зонирование территорий населенных пунктов имеет два основных отличительных признака. Во-первых, оно связано с градостроительной деятельностью. И во-вторых, в процессе зонирования регулируются сооружение и использование объектов недвижимости как взаимосвязанного комплекса зданий, строений, сооружений и земельного участка, на котором они расположены. Таким образом, территориальное зонирование – деятельность соответствующих органов в сфере планирования градостроительной деятельности по комплексному регулированию создания и использования объектов недвижимости и использования земельных участков путем подразделения территорий населенных пунктов на соответствующие зоны [3].

Виды территориальных зон и основные положения их территориального режима

В ст. 40 – 48 Градостроительного кодекса определены виды территориальных зон и основные положения их правового режима.

Так, на территориях городских и сельских поселений могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные;

- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов, иные зоны режимных территорий.

Кроме того, органы местного самоуправления городских и сельских поселений в соответствии с местными условиями могут устанавливать иные территориальные зоны, а также включать в них земельные участки и иные объекты недвижимости [9].

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования территорий которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений, установленных земельным законодательством РФ, законодательством РФ об охране окружающей природной среды, законодательством РФ об охране памятников истории и культуры, иным законодательством РФ. В состав территориальных зон могут включаться территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городских и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования таких территорий определяется органами местного самоуправления [52].

Согласно п. 3 и 4 ст. 39 Градостроительного кодекса границы территориальных зон определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ. Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости. В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости [53].

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

- В состав жилых зон могут включаться:
- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду [55]. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

- В состав общественно-деловых зон могут включаться:
- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального

и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

- В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

- Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона ИТ – 1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

- Рекреационная зона предназначена для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории [19].

В городе имеются следующие градостроительные зоны, различные по своим функциям (рис.1):

- промышленная зона включает в себя промышленные предприятия, обслуживающие их культурно-бытовые учреждения, улицы, площади, зеленые насаждения;

- селитебная зона – территория, предназначенная для жилья. На ней могут размещаться микрорайоны и жилые кварталы, предприятия культурно-бытового обслуживания, отдельные безвредные предприятия, улицы, площади, объекты системы озеленения, склады, резервные территории, устройства транспорта;

- санитарно-защитная зона – зеленые насаждения шириной от 50 до 1000 м, защищающие территории от вредного влияния промышленности и транспорта;

- транспортная зона – предназначена для устройства внешнего транспорта (водного, воздушного, железнодорожного);

- складская зона – территория разного рода складов;

- зоны сельскохозяйственного использования – используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

В состав могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

- Зоны специального назначения

СП – 1, СП – 2, СП – 3 выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды [62].

В зоне специального назначения допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов [26].

- зона «СП – 1». Территориальная зона выделена для размещения земельных участков и объектов капитального строительства, включающих в себя объекты специального назначения с площадью озеленения территории не менее 50%. Объекты специального назначения – территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объекты размещения отходов потребления и иные объекты, размещение которых недопустимо в других территориальных зонах;

- зона «СП – 2». Территориальная зона включает в себя территории зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны и др.).

- зона «СП – 3». Территориальная зона включает в себя территории режимных объектов пенитенциарной системы, военных объектов.

- зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки [63].

2.2 Ограничений на использование территорий для градостроительной деятельности

Согласно п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса ограничения на использование территорий для градостроительной деятельности устанавливаются также в следующих зонах:

- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон;
- зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны;
 - санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
 - водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
 - зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 - зоны залегания полезных ископаемых;
 - территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством РФ и законодательством субъектов РФ.

Цель выделения таких зон – определение вида использования территорий и тем самым установление ограничений на их использование для градостроительной деятельности. В этих случаях ограничения касаются в первую очередь градостроительной деятельности, что, естественно, отражается и на режиме использования земельных участков. Установление таких зон не является зонированием, предусмотренным законодательством о градостроительстве. Задача режима в таких зонах – ограничить права лиц, использующих земельные участки, в целях, предусмотренных законодательством [54].

2.3 Функциональное зонирование территории Тамалинского района Пензенской области

Выполненное зонирование территории Тамалинского района Пензенской области является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки, ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана сельского поселения зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения,

инвестиционные предложения и характер собственности участков, а также данные земельного кадастра [20].

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.); зоны санитарной охраны; зоны объектов культурного наследия; водоохранные зоны и прибрежные полосы рек, прудов; придорожные полосы автомагистралей. Вышеуказанные зоны установлены, как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых [27].

Выделены следующие территориально-функциональные зоны в границах Тамалинского района (прил. 1):

- зоны сельскохозяйственного использования, включающие земли сельскохозяйственных угодий и объектов сельскохозяйственного назначения;
- зоны промышленности;
- зоны железнодорожного транспорта;
- зона автомобильного транспорта;
- зона трубопроводного транспорта;
- зона энергоснабжения;
- зона связи;
- специальная зона (кладбища, ТБО, скотомогильники);
- зона объектов культурного наследия;
- рекреационные, включающие общепоселковые парки и скверы, природные территории и зоны отдыха;

Схемой территориального планирования, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие [30]:

- водоохранные зоны рек, ручьев и формируемых на их базе прудов (50 – 200 м), установленные с целью ограничения хозяйственной деятельности для защиты водных объектов;

- зоны санитарной охраны, устанавливаемые в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТОЯНИИ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Исходная информация о современном состоянии Тамалинского района

Тамалинский район расположен в юго-западной части Пензенской области (рис. 2).



Рисунок 1. Административная картосхема пензенской области

Р.п. Тамала является административным, хозяйственным и культурным центром Тамалинского района.

Р.п. Тамала расположен в южной части территории Тамалинского района Пензенской области. Территория состоит из единого массива. Ее протяженность с севера на юг 8,0 км и с запада на восток 12,5 км.

Р.п. Тамала граничит с Березовским и Малосергеевскими сельсоветами Тамалинского района.

По природно-экономическим факторам сельсовет отнесен к подзоне выщелоченных черноземов и частично тяжелых суглинков, по климатическим факторам - ко II агроклиматическому району.

Климат умеренно-континентальный со средней температурой июня +20⁰С, января -13⁰С.

Примечание [НС1]: Исправь!

Рельеф характеризуется пологими и покатыми склонами. Естественный растительный покров занимает 30 га территории р.п. Тамала. Это луговые стоки, кустарники, растительность болот.

Территория р. п. Тамала составляет 1037,8 га.

Численность населения на 01.01.2016 года составляет 6761 человек, в трудоспособном возрасте 477 человек, 1460 пенсионеров.

Расстояние до областного центра 173 км. Ближайшая железнодорожная станция – расположена в рабочем поселке Тамала.

Проблемы р. п. Тамала:

- недостаточность оборотных средств;
- износ оборотных средств;
- безработица из-за отсутствия рабочих мест.

3.2. Характеристики территорий Тамалинского района

На территории р. п. Тамала протекает с севера на юг река Тамала, на которой построен каскад прудов.

Рельеф изрезанный балками и лощинами. Пойма реки Тамала частично заболочена.

Климат на территории р. п. Тамала умеренно-континентальный. Средняя температура летом составляет +20⁰С., зимой -13⁰С. 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-

530 мм, а в отдельные годы количество осадков резко колеблется от 350 до 750 мм.

Среднегодовая норма солнечных дней — 112.

Преобладающее направление ветров северо-западное летом и северное зимой.

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

Время вскрытия рек — первая декада апреля.

Продолжительность снежного покрова — 131 день.

Среднегодовая норма осадков — 520 мм. Бывают годы и с засушливым летом, следствием которых является возникновение пожаров.

Средняя скорость ветра в приземном слое 3,7-4,8 м/с.

Преобладающие ветры – Юго-Западного направления.

Грунтовые воды находятся на глубине от 1 до 15 метров.

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

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

Природно-сырьевые ресурсы. На территории **р.п.** Тамала имеются места разработок полезных ископаемых (глины).

Почвенные ресурсы. Почвенный покров территории **р.п.** Тамала неоднороден. В северной части поселка выделены черноземы типичные. Они характеризуются сравнительно высоким содержанием гумуса и мощностью до 50-90см гумусовых горизонтов. В южной части преобладают выщелоченные черноземы.

Растительные ресурсы. Территория **р.п.** Тамала по ландшафтным особенностям относится к зоне степей и искусственные посадки..

Естественная растительность сохранилась лишь на небольших участках, неудобных для распашки, для строительства. Она занимает прибалочные и приовражные склоны днища балок.

Естественная растительность представлена древесной кустарниковой растительностью нормального увлажнения, расположенных на водоразделах, склонах балок и оврагов.

Преобладающие формации суходольных лугов – разнотравно-клеверный с типчаком, кострово-разнотравный, типчаково-разнотравный. Этот тип лугов используется как пастбища.

Водные ресурсы. Гидрографическая сеть **р.п.** Тамала представлена водными объектами – 3 прудами, расположенные в восточной части поселка в русле р. Тамала Площадь под водой 21 га. Питание водных объектов смешанное с преобладанием снегового и родникового. Средняя продолжительность половодья составляет 10-20 дней.

Лесные ресурсы. На территории р.п. Тамала леса отсутствуют. Древесно-кустарниковая растительность, занимающая 2,9 га территории - лиственная с преимуществом березы, ветлы и тополя. Это лесонасаждения и кустарники по берегам прудов на территории рабочего поселка Тамала

3.2.1. Характеристика инфраструктуры современного землепользования территории Тамалинского района.

Земля является основой для жизнедеятельности человека. Все виды производства в той или иной степени зависят от земельных ресурсов. Она является важнейшим природным ресурсом в котором находятся полезные элементы, используемые растениями, обеспечивающие развитие флоры и фауны и используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, для осуществления хозяйственной деятельности. Кроме того, земля является объектом недвижимости, используемым для размещения различного вида застройки.

Общая площадь в административных границах р.п.Тамала составляет 1037,8 га.

Обвоенность территории р.п.Тамала в сельскохозяйственном отношении высокая. Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 532,5 га, или 51,3% территории, в том числе 421,5 га пашни (распаханность сельхозугодий – около 79,1%).Обеспеченность пашней в поселке составляет 5,3 сотки на 1 человека, сельхозугодиями – 6,7 сотки.

Таблица 1 – Наличие и распределение земельного фонда (категория земель - земли населенных пунктов) р.п. Тамала по подкатегориям на 01.01.2007 г. (по форме 22-2)

Наименование показателей	Общая площадь земель		Сельхозугодья, га	Из них пашни
	га	кв.м		
Земли сельскохозяйственного назначения	155,0	14,9	140,0	35,0
Земли нас.пунктов из них:	882,8	85,1	392,5	386,5
Под древесно-кустарниковой растительностью	30,0	2,9		
Под водой	21,0	2,0		
Земли застройки	308,8	29,7		
Под дорогами	43,0	4,1		
Земли железнодорожного транспор.	72,5	7,0		
Прочие земли	15,0	1,4		
Итого земель в границах р. п Тамала	1037,8	100,0	532,5	421,5

Из общей площади территории рабочего поселка 308,8 га (34,8%) занимают земли застройки.

Земли железнодорожного транспорта 72,5 га (7%). Они используются по назначению.

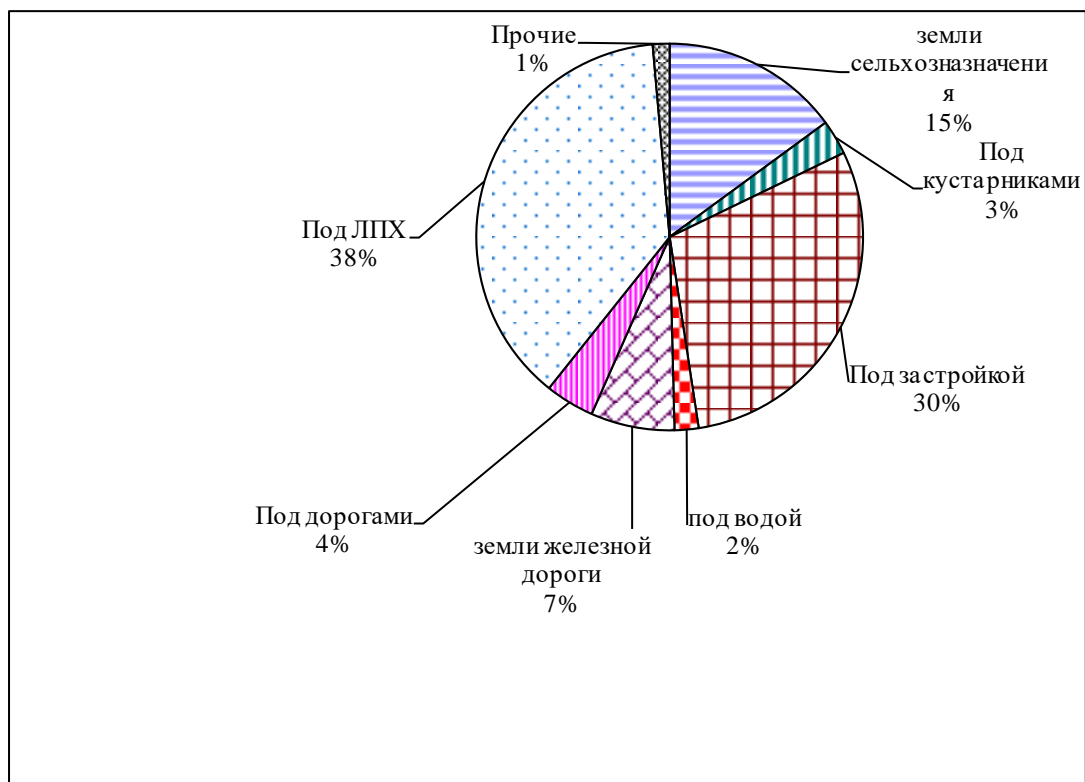


Рисунок 2. Структура земель Тамалинского района на январь 2016 г., % от общего числа

3.2.2. Характеристика транспортно-инженерной инфраструктуры

Транспортная сеть

Р. п. Тамала имеет транспортную связь с областным центром г. Пенза по автодорогам Тамала-Белинский, Тамала-Григорьевка. С соседним Белинским районом по автодороге Тамала - Белинский, с Бековским районом по автодороге Тамала – Варварино-Беково с выездом на федеральную трассу Саратов- Москва.

Кроме того, р. п. Тамала имеет транспортную связь по дорогам асфальтового покрытия со всеми центрами территорий сельсоветов.

Хорошо развитая транспортная система благоприятствует бесперебойному вывозу сельскохозяйственной продукции и обеспечению

субъектов сельскохозяйственной деятельности и р. п. Тамала необходимыми ресурсами.

Большое значение для транспортных связей имеет личный автотранспорт.

Водоснабжение. Источниками централизованного водоснабжения р.п.Тамала являются ресурсы поверхностных и подземных вод.

Протяженность водопроводной сети в р.п.Тамала – 78 км. Основные источники водоснабжения – это Березовский и Войковский каптажи. Восемь артезианских скважин. Дебит артезианских скважин 10 м³/час.

Электроснабжение. На территории рабочего поселка расположена подстанция 110/35/10кВ «Тамала», к которой подходит высоковольтная линия 110кВ, отходят две высоковольтные линии: 35кВ.

Протяженность электрических сетей 10 кВ в рабочем поселке составляет 48км., 0,4 кВ – 84 км.

На территории поселка расположено 67 трансформаторных подстанций 10/04кВ (41 трансформаторная подстанция обслуживает жилой сектор и социальные объекты).

Газификация. Одной из важнейших составляющих инфраструктуры р.п.Тамала является состояние газификации. По территории р.п.Тамала проходит газопровод высокого давления, газораспределительные сети до р.п.Тамала. Протяженность газопровода на территории р.п.Тамала составляет высокого давления 7 км, низкого давления 61,7 км.

3.2.3. Демография

Основные демографические показатели Тамалинского района Пензенской области представлены в таблице 2.

Примечание [НС2]: Отсутствует введение в подпараграф. Нет названия таблицы

Таблица 2 — Основные демографические показатели Тамалинского района
Пензенской области

Показатели	год			
	2013	2014	2015	2016
Численность населения на начало года	7095	6907	6960	6761
Население в возрасте моложе трудоспособного	1541	1600	1615	1610
Трудоспособного	4838	4762	4777	4777
Старше трудоспособного	1786	1468	1568	1533
Число родившихся	69	140	156	160
Число умерших	127	360	329	330

Рабочий поселок характеризуется неблагоприятным демографическим положением. Об этом говорят характеристики демографического развития р. п. Тамала. На сегодняшний день рабочий поселок характеризуется отрицательным естественным приростом населения, достаточно высокими показателями смертности населения и низкими показателями рождаемости. В поселке наблюдается миграционный отток постоянно проживающего населения. Эти процессы негативным образом влияют на снижение трудового потенциала территории, снижение потребительского потенциала и на процессы территориального развития и пространственного освоения. Негативным образом воздействует на демографический и миграционный потенциал поселка наличие крупного центра притяжения мигрантов г.Москва.

Поэтому одним из ключевых моментов развития р.п.Тамала является разработка эффективной региональной миграционной и демографической политики.

На улучшение демографической ситуации, стимулирования рождаемости, обеспечения доступности жилья для молодых работает

программа ипотечных кредитов, программа строительства жилья для молодых людей.

3.3 Планировочная структура территории

Р. п. Тамала является административным центром Тамалинского района и главным планировочным центром.

Планировочная структура сформировалась в прямой зависимости от природного ландшафта. Она включает в себя планировочные центры и планировочные оси. Главными планировочными осями являются:

- автодороги «Тамала-Григорьевка и Тамала-Белинский», связывающиеся с областным центром,
- автодорога Беково – Сосновка - Варварино, связывающая Тамалинский район с соседним районом – Бековским, с выходом на федеральную трассу «Саратов – Москва».

Главная природно – ландшафтная планировочная ось – каскад прудов, расположенных в восточной части, по границе р.п.Тамала.

Сложившаяся планировка и застройка селитебной территории имеет регулярную прямоугольную сетку улиц с мелкими кварталами, в основном, одноэтажной застройки.

Улицы меридианного и широтного направления имеют различную ширину.

Общественный, торговый и культурный центр р.п.Тамала сложился в центральной части поселка.

3.3.1. Функциональное зонирование территории

В настоящее время на территории р.п.Тамала можно выделить следующие территориальные зоны:

- центральные общественно-деловые и коммерческие зоны;
- специальные обслуживающие и деловые зоны;

- жилые зоны;
- зоны специального назначения;
- производственные и коммунальные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- природно-рекреационные зоны;
- сельскохозяйственные зоны

В настоящее время практически не организована зона, рекомендуемая для преимущественно рекреационной используемой территории. Имеются существенные нарушения санитарно защитных разрывов между производственной и селитебной территориями, водоисточниками.

Сложившаяся ситуация требует дальнейшего упорядоченного функционального зонирования территории р. п. Тамала.

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 р. п. Тамала благоприятны для развития рекреационной деятельности. Рассматриваемая территория обладает рекреационным потенциалом, нереализованным и нерегулируемым на сегодняшний день, что является предпосылкой для развития инфраструктуры отдыха. Основу рекреационного потенциала р. п. Тамала составляют пруды.

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

3.4 Охрана окружающей среды

В целях охраны окружающей среды, улучшения экологического состояния территории р.п.Тамала устанавливаются водоохранные зоны, санитарно – защитные зоны, охранные зоны вокруг объектов, требующих особое внимание, зоны санитарной охраны.

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

до 10 км – в размере - 50 м;

от 10 км до 50 км в размере – 100 м;

Для рек Юловка, Липлейка, Ольшанка, установлена водоохранная зона 100 м, прибрежная полоса 30 м. Для реки Березовка установлена водоохранная зона 50 м, прибрежная полоса 30 м

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

Согласно Водному Кодексу Российской Федерации от 03.06.2006г. №74 – ФЗ водоохранная зона водохранилища с акваторией менее 0.5 км² устанавливается в размере

пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

В водоохранной зоне рек запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам, имеющих твердое покрытие;

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещаются:

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

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

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

- Санитарно-защитная зона для кладбищ площадью 10 и менее га составляет 100 м, для кладбища площадью от 10 до 20 га-300 м кладбища;
- Санитарно-защитная зона – 50-100 м для объектов V-IV класса вредности;

Санитарно- защитная зона предназначена для:

-обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

-создания санитарно-защитного барьера между территориями предприятия и территорией предприятия и территорией жилой застройки;

- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха.

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.

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 25метров от оси трубопровода с каждой стороны.

Согласно СНИП 2.05.06-85 для газопроводов давлением от 3 до 6 кгс/см² охранный зона равна 7 м, от 6 до 12 кгс/см² - 10м.

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 1000вольт», утвержденных Постановлением Правительства от 26.03.84г.№255 охранный зона с учетом усредненных расстояний между крайними проводами равна:

- 110 кв – 20 м;

- 35кв – 15м;

- 6-10кв – 10м;

Охранные зоны устанавливаются в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи.

3.5 Проектные предложения по землеустройству территории

Тамалинского района

В целях расширения территории р.п.Тамала на перспективу изменяется граница р.п.Тамала, площадь увеличивается поселка увеличивается на 171 гектар, за счет земель Малосергеевского сельского совета (156 га) и Березовского сельского совета (15 га). Эти земли планируется отдать по КФХ.

Земельное законодательство подразделяет все участки, находящиеся на территории нашей страны, на 7 отдельных категорий. Различие между ними состоит в том, что для каждой из них установлено самостоятельное назначение. Как следствие, различаются и действия, допускаемых

владельцами, арендаторами либо иными землепользователями в отношении участков.

Одной из важнейших категорий являются земли сельскохозяйственного назначения. Под ними в законодательстве понимаются участки, которые:

- не находятся в пределах черты городских или сельских поселений;
- предоставляются для использования их в сельхоздеятельности, то есть для производства продуктов питания либо растительного сырья (льна, конопли, хлопка и т. д.).

В свою очередь, среди земель сельскохозяйственного назначения выделяются различные типы участков:

- собственно угодья, то есть поля, пастбища или сады, используемые для производства;
- дороги и коммуникации, используемые в сельхоздеятельности;
- защитные лесополосы вдоль полей и по границам оврагов и балок;
- водные объекты, используемые для аквакультуры (разведения пресноводных рыб).

Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения включаются и участки, занятые под строения, в которых производится хранение либо первичная обработка продукции (токи, элеваторы и т. п.), а также обслуживание сельхозтехники и другая деятельность, напрямую связанная с ведением хозяйства.

Таким образом, понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения достаточно широки.

Закон устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения подлежат использованию следующими лицами:

- Гражданами, которые имеют статус фермеров (глав КФХ) или просто занимаются ведением подсобного хозяйства.

- Коммерческими организациями в любой организационной форме (от ООО до МУП).

- Некоммерческими юридическими лицами

- Организациями казаков. Их отдельное выделение связано с тем, что государство считает необходимым сохранять традиции и культуру казачества, а также привлекать членов казачьих организаций к государственной службе.

-Подразделениями учебных и научных организаций, готовящих специалистов для сельского хозяйства. Кроме того, эти организации могут заниматься и научной деятельностью, связанной с повышением эффективности сельхоздеятельности.

-Общинами коренных народов, то есть аборигенов российского Севера, Дальнего Востока и других регионов. Они специально выделяются, поскольку такие общины пользуются со стороны государства рядом определенных льгот. Связано это с тем, что без государственной поддержки традиционный образ жизни, а также промыслы и прочие особенности таких народов очень быстро исчезнут — а вместе с ними и сами народы. Это приведет к обеднению общего культурного поля России, поэтому для малочисленных народов предусмотрена государственная поддержка — в том числе в области предоставления им земель сельскохозяйственного назначения (напомним, что к таким землям относятся не только поля, но и, к примеру, оленеводческие пастбища).

Конкретное назначение сельскохозяйственных земельных участков и, соответственно, возможность ведения на них того или иного вида деятельности и возможность строительства сопутствующих объектов производства, инженерных коммуникационных объектов, складирования продукции или полный запрет на это строительство определяется видом разрешённого использования.

Основными видами разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

- для сельскохозяйственного использования;

- для ведения сельскохозяйственного производства — пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

- для ведения личного подсобного хозяйства;

- для дачного строительства — участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

- для ведения садоводства — участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём);

- для ведения животноводства;

- для сенокосения и выпаса скота;

- для ведения огородничества;

- охотничьи угодья;

- для ведения пчеловодства или др.;

- для создания защитных лесных насаждений;

- для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством;

- для ведения рыбных промыслов;

- для создания форелевого хозяйства;

К землям сельскохозяйственного назначения также относятся и земли, занятые замкнутыми водоёмами, — в случае, если они находятся внутри земель сельскохозяйственной категории.

Замкнутые водоёмы — это, прежде всего, пруды естественного или искусственного происхождения. Они могут служить, например, для обеспечения полива угодий, рыбного хозяйства и для поддержания экологического баланса.

В составе земель для сельскохозяйственного производства есть разновидность — «сельскохозяйственные угодья». Эти земли находятся в режиме особой государственной защиты.

Опираясь на имеющуюся классификацию, участки для фермерского и крестьянского хозяйства отнесены к категории земель сельхоз назначения. Они могут быть представлены с правомочностью пользования, как обычным физическим лицам, так и учреждениям, предприятиям, организациям различных форм. Согласно ЗК России, фермерская земля — участок местности, который находится вне пределов населенных пунктов и имеет сельскохозяйственное предназначение. Земли под фермерское хозяйство бывают в виде сельхоз угодий, лесонасаждений, дорог и коммуникаций хозяйственного назначения, а также сооружений-хранилищ для с/х продукции. КФХ — объединение лиц, которые владеют в общей собственности землями, используемыми в производственных либо хозяйственных целях. Согласно «букве» законодательства, создать и вести фермерское хозяйство в России можно на землях с/х предназначения. Относительно типа собственности участков, существует альтернатива: либо приобретенные в личную собственность, либо же участки, взятые аренду на определенный срок. Земли под хозяйство предоставляются в собственность или арендуются согласно решению, принятому органом исполнительной власти либо же местным самоуправлением, наделенным должной компетенцией и полномочиями. Порядок, согласно которому земли предоставляются под фермерское хозяйство Вопросы по продаже земель под фермерское хозяйство регулируются ЗК России, а также ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Земли крестьянско-фермерского хозяйства могут быть использованы согласно своему непосредственному предназначению, а именно в качестве земель, на которых будет вестись фермерское хозяйство. Стоит заметить тенденцию широко распространенного использования сельхоз земель для строительства. Пользуясь статусом индивидуального предпринимателя, а также члена хозяйства, фермеры без нарушения каких-либо норм действующего законодательства могут выстроить на указанном участке дом. С целью быть собственником участка земли, на котором будет организовано ведение фермерского хозяйства, лицо должно подать соответствующее заявление в компетентный орган. В заявлении должны содержаться следующие сведения и определяющие моменты: С какой целью будет использован данный участок (указывается «организация, ведение фермерского хозяйства либо его расширение»); Объем правомочностей лица относительно предоставляемых участков земли; Условия, на которых будут предоставлены в собственность участки (платная, бесплатная основа); Подтверждение оснований для выделения участков именно конкретных размеров (учитывается вид будущей деятельности, а также количество членов данного фермерского хозяйства); Предположительное месторасположение земельных участков; Непосредственно соглашение по созданию КФХ. Когда земли под ведение фермерского хозяйства предоставляются во временное пользование, в тексте заявления должен быть указан соответствующий срок длительности аренды и, кроме того, запрашиваемое право. Поданные гражданами заявления должны быть рассмотрены в установленные законом сроки, а именно: Для проекта границ участка – один месяц (предполагается процесс составления и утверждения); Для принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду либо же собственность – 14 дней; Для заключения договора купли-продажи/аренды земельного участка – 1 неделя. Законодательными актами различных субъектов РФ регламентируются допустимые диапазоны размеров

земель для КФХ, которые даются в собственность. Исключением в данном вопросе выступают земли под овощеводческие, садоводческие, цветочные, виноградарские, рыбоводческие, птицеводческие и пчеловодческие земли.

На части территории планируемой под использование земель есть несанкционированная свалка. Несанкционированные свалки — неотведенные для размещения отходов территории. Свалки являются признаком несоответствия экологическим стандартам жизнедеятельности городов и других населенных территорий, поскольку в настоящее время промышленность и жилые массивы производят большое количество отходов, которые невозможно бесследно переработать по причинам технологического и экономического характера. Зброшенные, неправильно спроектированные и плохо управляемые свалки могут стать угрозой для окружающей среды: летящий во все стороны мусор, различные вредители и паразиты и, наконец, сточные воды. Ещё одной распространенной проблемой свалок является газ (имеющий в своем составе метан и углекислый газ), выделяющийся в результате анаэробного разложения органических отходов. Газ источает зловонный запах, уничтожает всю растительность на поверхности и способствует образованию парникового эффекта. Несанкционированные или плохо оборудованные свалки представляют собой угрозу для окружающей среды. Отравляющие вещества со свалок могут проникать в грунтовые воды, а также естественным водотоком загрязнять реки и другие водоёмы.

В связи с этим, нужно проводить работы по восстановлению части этих земель, другими словами - рекультивацию.

Рекультивация полигонов и свалок — это комплекс работ по восстановлению продуктивности восстанавливаемых территорий, по улучшению окружающей среды. Рекультивация проводится в два этапа: технический и биологический

Технический этап включает в себя исследования состояния свалки и его воздействия на окружающую природную среду, подготовку к последующему целевому использованию. Для несанкционированных свалок объём подготовительных работ гораздо больше.

Биологический этап включает в себя комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на восстановление нарушенных земель.

Подходя к экономическому подходу хотелось бы показать примерную прибыль, которая могли бы приносить эти участки. За пример мы сделаем небольшой севооборот:

- 1 Сахарная свекла
- 2 Пшеница
- 3 Ячмень

Для того чтобы увидеть реальную ситуацию, возьмем средние показатели, которые нужны для расчета прибыли нашего фермерского хозяйства (табл. 3).

Таблица 3 — Техничко-экономические показатели проектируемого севооборота

Севооборот	Основные показатели	Единицы измерения	Значение
Свекла	Площадь посевов	га	70
	Средняя урожайность	ц/га	410
	Валовые затраты	руб.	97 200
	Выручка	руб.	118 560
Пшеница	Площадь посевов	га	50
	Средняя урожайность	ц/га	21
	Валовой сбор	ц	6980
Ячмень	Площадь посевов	га	50
	Урожайность	ц/га	18
	Валовой сбор	ц	4125
Прибыль фермерского хозяйства с 1 га посевов		руб.	21 360
Общая прибыль		руб.	1 495 200

Но в данном случае предполагается применение современной техники и качественных семян, а также благоприятные погодные условия. Кроме того, в разных регионах страны урожайность может быть больше или меньше.

На перспективу намечается строительство обьездной дороги в северо-западной части поселка протяженностью 5.0 км для снижения интенсивности движения по улицам р.п. Тамала.

По проекту западнее стадиона намечается строительство крытого бассейна.

На перспективу в рабочем поселке намечается размещение площадки под зону отдыха, которая будет располагаться на территории поселка около прудов.

Основную зону развития жилищного строительства предлагается расположить в восточной части р.п.Тамала на площади 25,6га и 21,6 га; в западной части на площади 11,5 га; в южной части на площади 11,2 га.

На перспективу планируется строительство железобетонного моста соединяющий улицу Пролетарскую и Красную.

4. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЕ УЛУЧШЕНИЯ И ПРОЕКТНЫЕ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ ТАМАЛИНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

4.1. Порядок внесения изменений в Генеральный план

Установленный порядок внесения изменений в генплан региона включает:

- внесение изменений в утверждённый Генеральный план осуществляется по предложениям органов местного самоуправления, заинтересованных физических и юридических лиц [11];
- предложения о внесении изменений в Генеральный план, а также обоснование данных предложений, направляются главе Администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области;
- уполномоченный орган даёт заключение о целесообразности подготовки проекта изменений в Генеральный план и направляет его главе Администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области для принятия решения о подготовке проекта изменений в Генеральный план, либо мотивированного отказа субъекту, внесшему данные предложения [12];
- решение о проекте внесения в Генеральный план изменений принимается Комитетом местного самоуправления рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области;
- подготовка проекта изменений в Генеральный план, его рассмотрение и согласование осуществляется в том же порядке, что и подготовка, рассмотрение и согласование проекта генерального плана, в соответствии с частями 2 – 14 Статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- при внесении изменений в Генеральный план публичные слушания с участием жителей поселений, городских округов проводятся в

обязательном порядке. Публичные слушания могут проводиться в населённых пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в Генеральный план, а также в населённых пунктах, имеющих общую границу с указанными населёнными пунктами [3];

- протоколы публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план, заключения о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту [3];

- проект внесения изменений в Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не менее чем за три месяца до его утверждения и может размещаться на официальном сайте поселения;

- опубликованию подлежат внесения изменений в положение о территориальном планировании поселения, а так же карты (схемы) на которых отображена необходимая информация, предусмотренная частями 5 и 6 Статьи 23 Градостроительного кодекса РФ;

- срок утверждения проекта внесения изменений в Генеральный план составляет три месяца. В случае поступления заключений о несогласии с проектом, Главой Администрации принимается решение о создании согласительной комиссии;

- изменения в Генеральный план утверждается Комитетом местного самоуправления рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области;

- изменения в Генеральный план в течение трех дней со дня его утверждения направляется Главе муниципального района, в границах которого находится поселение;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения изменений в Генеральный план, вправе оспорить изменения в Генеральный план в судебном порядке [14].

4.2. Обоснования внесения изменений

Необходимость внесения изменений в генеральный план территории муниципального образования рабочий поселок Тамала Тамалинского района Пензенской области была вызвана следующими причинами, произошедшими в градостроительной ситуации (прил. 4):

предложениями заинтересованных физических и юридических лиц.

- 58:27:0010708:51 заменить на 1 01 жз;
- 58:27:941301:127 заменить на 3 01 пр;
- 58:27:010710:0009 заменить на 1 01 жз;
- 58:27:010612:79 заменить на 2 03 одз;
- 58:27:0941301:145 заменить на 8 01 снз;
- 58:27:0010711:14 заменить на 1 01 жз;
- 58:27:0010711:5 заменить на 1 01 жз;
- 58:27:0010101 заменить на 8 01 снз.

4.3. Описание изменений

Основные задачи в сфере развития агропромышленного комплекса р.п.Тамала:

- реконструкция и техническое перевооружение имеющихся производственных и перерабатывающих мощностей для внедрения современных ресурсосберегающих технологий;
- возврат в продуктивный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, повышение плодородия почв;
- стимулирование развития малых форм хозяйствования на селе;
- привлечение инвестиций в сельское хозяйство, использование долгосрочного и краткосрочного кредитования, лизинга, государственной поддержки из областного и федерального бюджетов;

- привлечение и закрепление кадров на селе за счет материального стимулирования и обеспечения достойных социально-бытовых условий жизни.

Рабочий посёлок Тамала на данном этапе развития расширяется. В р.п. Тамала активно развиваются селитебные территории и сопутствующая инфраструктура. В связи с этим необходимо вовлечение новых территорий в состав жилых зон.

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010708:51, площадью – 1230 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р. п. Тамала, ул.Коммунистическая, д. 20 «а» – «зона здравоохранения» на «жилая зона» (рис. 1);



Рисунок 5. р. п. Тамала, ул. Коммунистическая, д. 20 «а»

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010205:86, площадью – 1530 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область,

Тамалинский район, р.п.Тамала , ул. Транспортная, 40 «В» – «производственная зона» на «жилая зона» (рис. 2);



Рисунок 2. р.п.Тамала, ул. Транспортная, 40 «В»

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010711:14, площадью – 327 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р.п.Тамала , ул.Коммунистическая , д. 46 – «производственная зона» на «жилая зона» (рис. 3);

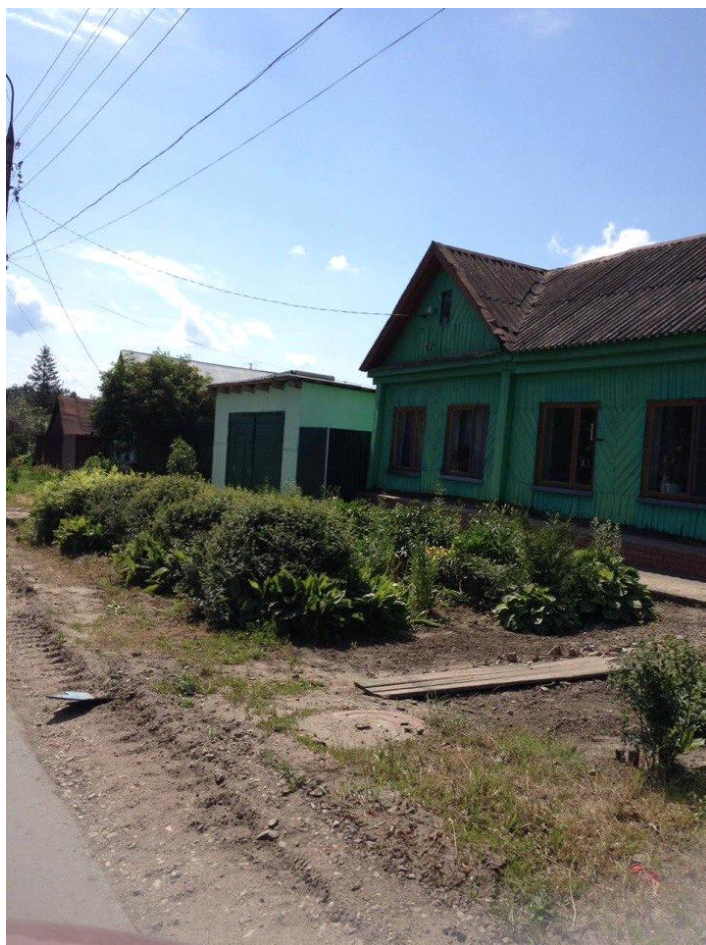


Рисунок 3. р.п.Тамала , ул.Коммунистическая , д. 46

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010711:5, площадью – 3000 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р.п.Тамала , ул.Коммунистическая , д. 50 – «производственная зона» на «жилая зона» (рис. 4);



Рисунок 4. р.п.Тамала , ул.Коммунистическая, д. 50, 52

Так как р. п. Тамала является центром Тамалинского района, население которого составляет 6751 на 2016 год, население увеличивается, для этого было решено запроектировать торговый центр.

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010612:81, площадью – 165 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р.п.Тамала, ул.Коммунистическая, д. 31 – «жилая зона» на «общественно-деловая зона» (рис. 5);



Рисунок 5. р.п. Тамала, ул. Коммунистическая, д. 29, 31

- земельный участок с кадастровым № 58:27:0010211:1, площадью – 48038,11 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р.п. Тамала, ул. Мира 56 «А» – «зона промышленности» на «зону сельскохозяйственного назначения» (рис 6).



Рисунок 6. р.п.Тамала, ул. Мира 56 «А»

Рабочий поселок Тамала подвергается значительной антропогенной нагрузке в части размещения твердых бытовых отходов. На территории существует один полигон твердых бытовых отходов [17]. Мероприятия по снижению загрязнения почв предусматривают размещение мест для временного складирования и компостирования твердых бытовых отходов [43]. В границах «р.п.Тамала» существующие территории кладбища являются не достаточными для захоронения, поэтому необходимо выделить дополнительную территорию.

земельный участок с кадастровым № 58:27:0941301:145, площадью – 72823 кв.м., расположенный по адресу: Пензенская область, Тамалинский район, р.п.Тамала , ориентир в 1900 м. на северо-восток от дома № 1 по ул. Коммунистическая – «зона сельскохозяйственного назначения» на «зона специального назначения» (рис. 7);

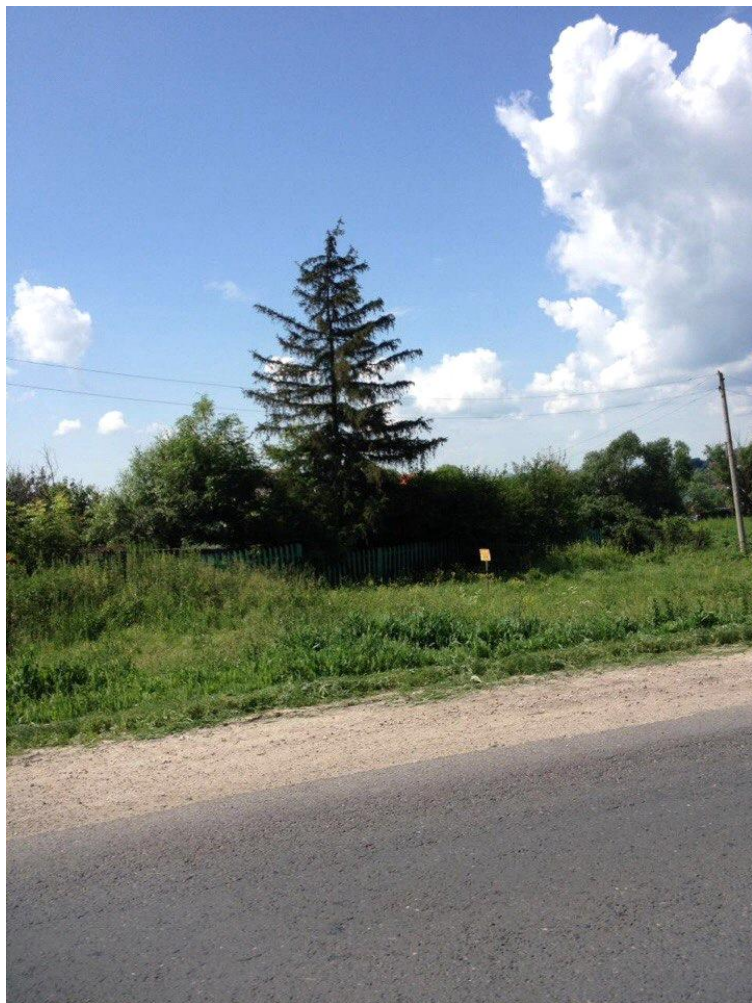


Рисунок 7. р.п.Тамала , ориентир в 1900 м. на северо-восток от дома № 1 по ул.Коммунистическая

4.4 Экономическая эффективность проектных решений по функциональному зонированию территорий

Для определения экономической эффективности регулирования использования земель Тамалинского района необходимо сравнить денежные средства, получаемые муниципалитетом, при существующем балансе территорий (вариант 1) и после проведения градостроительных мероприятий по уточненным материалам генплана за расчетный период (15 лет) (вариант 2).

Доход в муниципальный бюджет могут приносить только объекты, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, поэтому условно разделим площадь на общую и доходную [5].

Существующий и перспективный баланс общей и доходной площади земель показан в таблице 4.

Таблица 4 – Существующий и перспективный баланс земель

Цели использования	Площадь существующая (вариант 1), га		Площадь проектная (вариант 2), га	
	общая	доходная	общая	доходная
1	2	3	4	5
Земли сельскохозяйственного назначения	560	302,4	555,8	303,4
Земли населённых пунктов	28	8,4	26	8,8
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения и иного специального назначения	6,7	1,89	12,9	8,49
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,021	-	0,021	-
Земли лесного фонда	105	-	105	-
Земли водного фонда	0,28	-	0,28	-
Земли запаса	-	-	-	-
ВСЕГО:	700		700	

Расчет потенциального дохода за 15-летний период и от хозяйственной деятельности сохраняемых предприятий и организаций представлен в таблице 5.

Таблица 5 – Расчет потенциального дохода за 15-летний период от хозяйственной деятельности сохраняемых предприятий и организаций

№ п/п	Категория земель	1 вариант			2 вариант		
		Доходная площадь, га	Ставка земельного налога, руб./га	Общая сумма земельного налога, руб./га	Доходная площадь, га	Ставка земельного налога, руб./га	Общая сумма земельного налога, руб./га
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	302,4	138,08	41755,39	303,4	138,08	41893,47
2.	Земли населённых пунктов	8,4	25344,0	212889,6	8,8	25344,0	223027
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения и иного специального назначения	1,89	2851,0	5388,39	8,49	2851,0	24204,99
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-	-	-
5.	Земли лесного фонда	-	-	-	-	-	-
6.	Земли водного фонда	-	-	-	-	-	-
7.	Земли запаса	-	-	-	-	-	-
Итого:		312,69	-	260033,0	320,69	-	289125,6

Общая сумма земельного налога в таблице №5 рассчитывалась по формуле:

$$B = A * Б, \quad (1)$$

где А – сохраняемая территория, га;

Б – ставка земельного налога, руб./га.

При этом показатель «земли многоэтажной и индивидуальной жилой застройки» приравнены к нулю, т.к. доход от их продажи единовременный и относится к промежутку времени, предшествующему расчетному.

Таким образом, увеличение потенциального дохода от хозяйственной деятельности реорганизованных предприятий и организаций над сохраняемыми предприятиями и организациями за расчетный период в 10 лет составит:

$$260033 - 289125,6 = 29092,6 \text{ руб.}$$

Сравнивая значения доходов за 15-летний период от налога на землю в соответствии с кадастровой стоимостью земель от измененных предприятий и организаций по варианту 1 и 2, мы можем сделать вывод, что вариант 2 является, так же, более выгодным.

Вовлечение в оборот новых площадей положительно влияет на социальную эффективность.

Таким образом, по совокупности доходов от хозяйственной деятельности и взимания налогов для районного бюджета вариант 2 с реорганизованной территорией является предпочтительным. расширение используемой в производстве территории будет способствовать развитию малого бизнеса, и соответственно, увеличению количества рабочих мест с достойной заработной платой.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная экономика России в современных условиях требует оптимального сочетания государственного управления земельными ресурсами с экономической самостоятельностью субъектов землепользования. Это диктуется многими объективными причинами: особым положением земли как объекта хозяйствования; реформированием механизма управления; необходимостью усиления продовольственной независимости и безопасности страны.

В научно обоснованном решении этой проблемы особая роль принадлежит умению квалифицировано анализировать имеющиеся тенденции в использовании земель и организации территории, делать выводы, применять их для планирования, проектирования и находить оптимальные решения

Формирование земельного фонда муниципальных образований включает в себя комплекс важнейших мероприятий, направленных на достижение высокого уровня социально-экономического развития, рост благосостояния и качества жизни жителей за счет повышения темпов экономического роста.

В настоящей работе определено назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения учета интересов граждан и объединений и решены следующие задачи:

- проанализированы проблемы планирования развития района с учетом особенностей и проблем землеустройства района;
- предложены варианты использования земельного фонда района
- рассмотрены мероприятия, направленные на создание благоприятного инвестиционного климата и реализацию устойчивого социально-экономического развития.

Проведенные работы по формированию позволят создать благоприятные условия для развития сельского хозяйства, эффективного управления и распоряжения земельными ресурсами, реализации инвестиционных проектов в аграрном и промышленном комплексах района.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.06.2006, № 74 – ФЗ: по состоянию на 28.12.2010 // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (дата обращения 04.02.2017)
2. Временные рекомендации по расчету выбросов вредных веществ в атмосферу в результате сгорания на полигонах твердых бытовых отходов и размера предъявляемого иска за загрязнение атмосферного воздуха [Электронный ресурс]: утв. Минприроды РФ 02.11.1992 Режим доступа:
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 19.08.2001, № 158 – ФЗ: по состоянию 08.06.2011 //
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994, № 51 – ФЗ: по состоянию на 06.04.2011// Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 01.02.2017)
5. Земельный вопрос длиной в 144 года [Сайт]// ijubuzeg.
6. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001, № 136 – ФЗ: по состоянию 05.04.2011 // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (дата обращения 01.02.2017)
7. Земельный фонд Пензенской области – основа для развития сельскохозяйственного потенциала региона [Сайт] //Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области. – Режим доступа: <http://www.penzaim.ru/ground2.193.htm>.
8. Земли водного фонда [Электронный ресурс]// «Лонгдот» – Режим доступа: <http://www.znboss.ru/stati/zemli-vodnogo-fonda> (дата обращения 03.03.2017).

9. Инструкция по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов. Москва, 1998 г. от 1996 – 11 – 02. [Электронный ресурс]// Информационная система «СНИПов.нет» – Режим доступа: URL: http://snipov.net/c_4649_snip_100791.html (дата обращения 06.02.2017).

10. Конституция Российской Федерации [Сайт]: принята всенародным голосованием 12.12.1993: (по состоянию на 30.12.2008) // Режим доступа: <http://www.constitution.ru/>

11. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 04.12.2006, № 200 – ФЗ: по состоянию на 29.12.2010 8. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения 04.02.2017)

12. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 31.07.1998, № 146 – ФЗ: Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 01.02.2017)

13. О благоустройстве и уборке территорий населенных пунктов Пензенской области [Электронный ресурс]: Закон Пензенской области от 23 декабря 2002г. № 436 – ЗПО // Официальный сайт управления жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области. – Режим доступа: URL: <http://gkh-penza.ru/legal/nr> (дата обращения 02.02.2017).

14. О благоустройстве территорий Пензенской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Пензенской области от 1 апреля 2004г. №151 – пП // Региональное законодательство. Пензенская область. – Режим доступа: URL: <http://www.penzalaws.ru/index.php?ds=743042> (дата обращения 02.02.2017).

15. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 11 июня 2003 г. № 74 – ФЗ: по состоянию на 28.12.2010 //

Официальный сайт компании «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/farmer/#info> (дата обращения: 03.02.2016)

16. О мерах по ликвидации системы перекрестного субсидирования потребителей услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, а также уничтожению, утилизации и захоронению твердых бытовых отходов [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 21.08.2001 № 609: по состоянию на 23.05.2011. Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102072492&rdk=&backlink=1> (дата обращения 08.02.2017)

17. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.12.2004 № 172 – ФЗ: по состоянию на 20.03.2011 Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (дата обращения: 08.02.2017)

18. О работе по организации вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, содержанию контейнерных площадок для их сбора в жилищном фонде и об утверждении муниципальной Программы «Реконструкция и модернизация контейнерных площадок для сбора твердых бытовых отходов в 2008 – 2010 гг.» [Электронный ресурс]: Решение Пензенской городской Думы от 26 октября 2007 г. № 790 – 40/4 // Волга News Приволжский федеральный округ. – Режим доступа: <http://volganews.org/oblast1/terrafr/ip-kwghwv5.htm> (дата обращения 12.02.2017).

19. О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области [Электронный ресурс]: закон Пензенской области от 07.04.2003 № 461 –ЗПО: по состоянию на 27.02.2010 // Министерство Государственного Имущества Пензенской области. – Режим доступа: URL: <http://www.penzaim.ru/doc.3.htm> (дата обращения 02.02.2017).

20. Об областной целевой программе «Благоустройство населенных пунктов Пензенской области (2007 – 2010 годы)» [Электронный ресурс] —

Режим доступа: <http://docs.tehekspert.ru/document/949104107> (дата обращения 16.02.2017)

21. Об областной целевой программе «Экология и природные ресурсы Пензенской области» на 2007 – 2010 годы» [Электронный ресурс]: Закон Пензенской области от 14 ноября 2006 г. № 1160 // Региональное законодательство. Пензенская область. – Режим доступа: URL: http://penza.news-city.info/docs/sistema/dok_ieuxyo.htm (дата обращения 12.02.2017).

22. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002, № 101 – ФЗ: по состоянию на 11.01.2011 9. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 18.06.2001 № 78 – ФЗ: по состоянию на 23.07.2008: Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения 05.02.2017)

23. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003 № 131 –ФЗ: по состоянию на 03.05. 13. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ: по состоянию на 27.12.2009 / Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения: 03.02.2016)

24. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федер. закон от 10.01.2002 № 7 – ФЗ: по состоянию на 29.12.2010 Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/ (дата обращения 06.02.2017)

25. Об утверждении Положения о порядке определения балльной оценки социально-экономических показателей муниципальных образований [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Пензенской области от 17 мая 2006 г. № 347 – пП // Региональное законодательство. Пензенская

область. – Режим доступа: URL: <http://www.penzalaws.ru/index.php?ds=739724> (дата обращения 10.02.2017).

26. Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 10.02.1997 № 155 по состоянию на 01.02.2005 // Официальный сайт компании «Консультант Плюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_13314/ (дата обращения 03.06.2017)

27. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Пензенской области [Электронный ресурс]: постановление Правительства Пензенской области от 27.11.2009 года № 918 – пП // Министерство Государственного Имущества Пензенской области. – Режим доступа: <http://www.penzaim.ru/doc.31.htm> . - 19.04.2011 (дата обращения 02.02.2017).

28. Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 30.12.2009 № 1140 // Официальный сайт компании «Консультант Плюс <http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=96237> (дата обращения 02.02.2017).

29. Об утверждении типового концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов

социально-бытового назначения [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 05.12.2006 № 748 по состоянию на 29.03.2011// Официальный сайт компании «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70467936/> (дата обращения 02.02.2017)

30. Боголюбова С. А. Земельное право [Текст] : учебник. – М.: ТК Велби, 2002. - 400 с.

31. Волков С.Н. Основные направления развития землеустройства в Российской Федерации 2007 – 2011 годы) // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 1. – С. 4– 32.

32. Волкова Т. В. Правовое регулирование управления земельным фондом Российской Федерации (на примере Саратовской области) [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2001 — 16 с.

33. Воробьев А. В. Совершенствование землеустройства административно-территориальных образований (на примере сельских муниципальных образований Волгоградской области) [Текст]: Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 : Москва, 2001 – 186 с.

34. Колесова О.Н. Веда Компетенция субъекта Российской Федерации в регулировании земельных отношений [Электронный ресурс]: Научная электронная библиотека, 2003 – 2009.: Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 : Самара, 2004 201 с. РГБ ОД, 61:05-12/456. // Научная электронная библиотека «Веда». - Режим доступа: URL: <http://www.lib.ua-ru.net/diss/cont/98395.html> . –(дата обращения 15.02.2017).

ПРИЛОЖЕНИЯ