

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
КОМПЛЕКСОВ УГОЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

USE OF LAND AND PROPERTY COMPLEXES OF COAL ENTERPRISES

УДК 332.37

Кондрахин Иван Павлович, аспирант кафедры экономики недвижимости,
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

Руководитель: академик РАН, д.э.н., профессор кафедры экономики
недвижимости, ФГБОУ ВО «Государственный университет по
землеустройству»

Хлыстун В.Н.

Kondrakhin I.P., kip9955@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрены видовые группы объектов, входящие в состав земельно-имущественных комплексов. Выявлены особенности земельно-имущественных комплексов угледобывающих предприятий и условия, учитываемые при их размещении. Проанализированы показатели угледобычи России. Даны предложения по использованию земельно-имущественных комплексов недействующих предприятий угольной промышленности.

Annotation

The article considers the specific groups of objects included in the land and property complexes. The features of land and property complexes of coal mining enterprises and the conditions taken into account when locating them are revealed. Indicators of coal mining in Russia are analysed. Proposals on use of land and property complexes of inactive enterprises of the coal industry are given.

Ключевые слова: угольное предприятие, земельно-имущественный комплекс, добыча угля

Keywords: coal enterprise, land and property complex, coal mining

Под земельно-имущественным комплексом понимается набор земельных участков, объектов недвижимости другого имущества, которое объединено конкретным функциональным назначением. Земельно-имущественный комплекс может быть сформирован путем установления необходимых имущественных отношений, объединяющих все эти объекты в единое целое для решения производственных задач.

Для рационального и эффективного использования земельно-имущественного комплекса и отдельных имущественных объектов в его составе, важно достаточно однозначно установить значимость и правовой статус элемента как недвижимого имущественного объекта.

Объекты недвижимости в структуре земельно-имущественного комплекса можно классифицировать по следующим признакам:

- функциональное назначение – роль каждого объекта недвижимости в производственно-хозяйственных отношениях;
- значимость и приоритетность – важность каждого элемента в эффективной реализации производственно-хозяйственных отношений;
- вещественно-энергетическое взаимодействие – объединение объектов недвижимости по признаку вовлеченности в тот или иной производственный процесс;
- экономические взаимодействия, вызывающие изменения одного или нескольких объектов недвижимости;
- возможность создания единого имущественного объекта или земельно-имущественного комплекса.

Земельно-имущественные комплексы предприятий угледобывающей промышленности имеют ряд особенностей. Во-первых, освоение угольных месторождений сопряжено с изъятием земель у иных землепользователей, преимущественно аграрной отрасли. Во-вторых, при разработке угольных

месторождений идет нарушение земель и деструктивные изменения земной поверхности. В-третьих, открытие новых угольных шахт и разрезов отрицательно влияет на ландшафтную составляющую территории. В-четвертых, имущественные комплексы угольных предприятий полностью или частично представляют собой объекты накопленного экологического вреда.

На состояние и характер земельно-имущественного комплекса угледобывающих предприятий России в первую очередь оказывает влияние способ добычи и факт освоения. По способу добычи различают угольные предприятия открытого типа (угольные разрезы, карьеры) и закрытого типа (угольные шахты). Сведения о добыче угля в России приведены на рисунке 1.

Исходя из данных рисунка 1 можно заключить, что на территории России более 70% угля добывается открытым способом, что обусловлено сравнительно более низкими экономическими издержками и более простотой технологией разработки.

По факту освоения различают действующие и недействующие угольные предприятия. Всего же в недрах Российской Федерации сосредоточено свыше 30% мировых запасов угля, распределенных в 10 угольных бассейнах. По состоянию на начало 2022 года добычу угля в Российской Федерации осуществляли 171 угольных предприятия, в том числе 54 шахт и 117 разрезов [1].

Согласно Постановлению Правительства РФ № 800 «О проведении рекультивации и консервации земель», «проект рекультивации земель подготавливается в составе проектной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, если такие строительство, реконструкция приведут к деградации земель и (или) снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения» [2]. Таким образом, освоению угольного месторождения предшествует разработка, согласование и утверждение всеми заинтересованными сторонами проекта рекультивации нарушенных земель.

Несколько сложнее обстоит ситуация с угольными предприятиями, закрывшимися еще в Советский период, а также предприятиями, закрывшимися в постсоветский период в рамках реструктуризации, но на территории, которых не были должным образом проведены работы по рекультивации.

По результатам исследования территории Подмосковского угольного бассейна установлено, что земельно-имущественные комплексы недействующих предприятий угольной промышленности представлены административными зданиями и производственными цехами в количестве 6-8 шт. Данные комплексы располагали на поверхности охранного целика, поэтому эти территории обладают низкой вероятностью возникновения провалов.

Земельно-имущественные комплексы шахт располагались исходя из принципов компактности и обязательно на охранных целиках. Данные территории обладают низкой вероятностью возникновения провалов. Поэтому с этой позиции территория может быть пригодна для использования под какое-либо производство. Так, на территории шахт г. Донской Тульской области по мере выработки запасов угольных месторождений на базе земельно-имущественных комплексов закрывающихся шахт, особенно до 1991 г., стали появляться новые предприятия: «мебельная, слюдяная, обувная и чулочная фабрики, завод ЖБИ, экспериментальный завод ПНИУИ» [3].

Учитывая позитивный опыт использования земельно-имущественных комплексов недействующих угольных предприятий, для их вовлечения в хозяйственный оборот в настоящее время нужно:

- развивать коммуникации с потенциальными инвесторами;
- иметь удовлетворительный уровень изношенности зданий;
- проработать стимулы для девелопмента данных комплексов.

Литература

1. Сайт Министерства энергетики России: гос. учреждение. – 2022. URL: <https://www.minenergo.gov.ru/> (дата обращения 15.04.2022). – Режим доступа: свободный. – Текст: электронный.

2. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О проведении рекультивации и консервации земель (вместе с “Правилами проведения рекультивации и консервации земель”): постановление Правительства РФ от 10.07.2018 N 800 (ред. от 07.03.2019) – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст: электронный.

3. Белов А.Г., Задков Ю.Н. Донской. - Тула: ИД "Пересвет", 2004. - 144 с.