

ISSN 2713-2420

Сетевой журнал
"ЭЛЕКТРОННАЯ НАУКА"

2023

Том 4 | № 2

УЧЁТ СВОЙСТВ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ВЫБОРЕ ФОРМ ЕЁ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ACCOUNTING FOR LAND PROPERTIES WHEN SELECTING THE FORMS
OF ITS RATIONAL USE

УДК 332.3

Вершинин Александр Валентинович, студент 1 курса факультета Кадастр
недвижимости ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва

Vershinin A. V., tuguth222@gmail.com

Аннотация

В статье раскрывается суть понятия «рациональное использование», где оно рассматривается с точки зрения организационно-правовых форм, которые позволяют достичь поставленной задачи - рациональности. Обеспечение рационального использования земель осуществляется с помощью комплекса правовых мероприятий приведённых.

Annotation

The article reveals the essence of the concept of "rational use", where it is considered from the point of view of organizational and legal forms that allow achieving the task - rationality. Ensuring the rational use of land is carried out with the help of a set of legal measures given.

Ключевые слова: земля, рациональное использование, земельные участки, земельные ресурсы, категории земель

Keywords: land, rational use, land plots, land resources, land categories.

Прежде чем приступить к анализу свойств земель, как фактору, определяющему его рациональное использование обратимся к толкованию понятия «рациональное использование».

В основе слова «рациональное» лежит латинское слово «rationabile», которое переводится как «разумное, продиктованное разумом». Разумное в современном понимании можно рассматривать как «научно обоснованное». То есть, такое использование, которое предполагает выполнение главных целевых задач, которые ставит общество перед учеными.

Поэтому рациональное использование следует рассматривать как использование, обеспечивающее устойчивое экономическое развитие, гармонизацию взаимодействия общества и природной среды, экологическую безопасность и ряд иных благородных целей, удовлетворяющих современное человечество.

Рациональность, как оценку или показатель использования, предполагается применять при использовании земли, относящейся к любой категории. Проще говоря: в каждой из 7 категорий земельного фонда, сформированных на основе целевого использования – земля должна быть использована не только по целевому назначению, но и рационально (научно обоснованно).

Поэтому понятие «рациональное использование» мы будем рассматривать с точки зрения организационно-правовых форм, которые позволяют достичь поставленной задачи - рациональности.

Прежде всего, полагаем, что обеспечение рационального использования земель осуществляется с помощью следующего комплекса правовых мероприятий:

1. Стимулирование целевого использования земельного участка собственниками землевладельцами, землепользователями и арендаторами, путем дифференцированных ставок земельного налога, арендной платы, льготного финансирования и т.п., предусмотренных федеральными законами: «Об охране окружающей среды», «О плате за землю».

2. Устранение причин и условий, способствующих нерациональному использованию земель.

а) установление государственной разрешительной системы предоставления и изъятия земель, совершения сделок с земельными участками и т.д. В частности, государственной регистрации подлежат как права на участок (ст. 131 ГК РФ), так и сделки с землей (ст. 164 ГК РФ); под страхом наказания запрещается приступать к пользованию земельным участком, на которое не имеется специального разрешения уполномоченного на то государственного или муниципального органа, а также если не совершен отвод границ земельного участка в натуре.

б) установление научно обоснованных расчетов последствий использования земель, позволяющих уже на стадии предоставления земельных участков в пользование предотвратить нерациональное их использование в будущем. О чем в частности свидетельствует, ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 «Об экологической экспертизе» [1]

Свобода хозяйствования является главным условием рационального использования земли, поскольку сам землепользователь знает особенности своей территории, и на основе этих знаний вырабатывает порядок рациональной хозяйственной эксплуатации земли.

Важнейшими свойствами земли при таком подходе к рациональности использования являются пространственные, почвенные, гидрогеологические условия, растительный покров. Каждый участок земли обладает не каким-либо одним, а всеми из перечисленных свойств. Пространственные условия характеризуются местоположением, площадью и рельефом местности, тем самым являются базой для производственных процессов. Тесно с этим связано плодородие почв. Факторами, определяющими плодородии земель являются: наличие питательных веществ в почве, её механический состав, водный, воздушный и тепловой режим, и другие свойства, обеспечивающие растения питательной средой.

Растительный покров характеризуется особыми оздоровительными или природоохранными свойствами. В зависимости от местонахождения он может использоваться в качестве строительного материала или кормов для животноводства.

Наряду с правовыми мероприятиями, обеспечивающими рациональное использование земли, являются, те их свойства, о которых было сказано ранее.

Наличие этих свойств и определяет отнесение земель к той или иной категории с позиции целевого использования.

Так, для использования в сельскохозяйственных целях и отнесения к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» отбираются земельные участки, обладающие плодородием, то есть способностью обеспечивать получение растительной продукции, используемой для пищевых целей и корма продуктивного скота.

Для обеспечения функционирования промышленных предприятий и отнесения этих территорий (земель) по целевому назначению к категории «Земли промышленности» выделяют земельные участки, обеспечивающие возможность функционирования различных видов промышленных предприятий, где в основу отбора положено не плодородие земель, а наличие в ней полезных ископаемых, участков пригодных для ведения промышленной деятельности и т. п. [2].

По тем же принципам отводятся земли для таких категорий земель как: земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса и земли населенных пунктов.

Становится очевидным, что подход к рациональности использования в каждой отведенной категории – специфичен.

Так определяется рациональность отнесения различных земель (территорий) к различным по целевому назначению категориям. Рациональность же использования земель внутри каждой выделенной категории, сформированной по принципу целевого использования,

определяется научной обоснованностью использования каждого участка, вошедшего в выделенную категорию.

Краткий вывод из изложенного заключается в том, что рациональность использования земельных ресурсов следует реализовывать как при формировании различных категорий земель, так и при их использовании в пределах каждой из выделенных категорий.

Литература

1. Организационно-правовые формы обеспечения рационального использования земель [Электронный ресурс] URL: <https://knigi.news/zemelnoe/organizatsionno-pravovyie-formyi-obespecheniya-33370.html> (дата обращения 01.05.2022).

2. Свойства земли как средства производства [Электронный ресурс] URL: <http://zem-kadastr.ru/blog/territorytogkn/287.html> (дата обращения 01.05.2022).

Literature

1. Organizational and legal forms of ensuring the rational use of land [Electronic resource] URL: <https://knigi.news/zemelnoe/organizatsionno-pravovyie-formyi-obespecheniya-33370.html> (accessed 05/01/2022).

2. Properties of the land as a means of production [Electronic resource] URL: <http://zem-kadastr.ru/blog/territorytogkn/287.html> (accessed 05/01/2022).

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО
ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПРИ
ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ**

**RESPONSIBILITY OF DRINKING WATER SUPPLY OWNERS AND DE-
SIGN ORGANIZATIONS IN THE PREPARATION OF A SANITARY PRO-
TECTION ZONE PROJECT**

УДК 349.41

Березкина Ксения Сергеевна, магистрант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Berezkina K.S. b_ksusha2000@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается вопрос ответственности собственника источника питьевого водоснабжения, важность проектной организации, участвующей в разработке проекта зоны санитарной охраны, а также общий порядок внесения сведений о зоне санитарной охраны в Единый государственный реестр недвижимости. В настоящий момент собственник скважины совершает множество различных ошибок, которые влекут за собой штрафы, затрагивающие также и собственников или землепользователей соседних земельных участков. В статье кратко изложен порядок, которого должен придерживаться собственник скважины для внесения сведений о всех поясах зоны санитарной охраны в Единый государственный реестр недвижимости, а также предложены варианты решения проблем, возникающих в процессе работ.

Annotation

This article discusses the issue of responsibility of the owner of the source of drinking water supply, the importance of the design organization involved in the development of the project of the sanitary protection zone, as well as the general procedure for entering information about the sanitary protection zone into the Unified State Register of Real Estate. At the moment, the owner of the well makes many different mistakes that entail fines that also affect the owners or land users of neighboring land plots. The article briefly outlines the procedure that the owner of the well must follow to enter information about all belts of the sanitary protection zone into the Unified State Register of Real Estate, and also suggests options for solving problems that arise during the work.

Ключевые слова: зона с особым условием использования территории, зона санитарной охраны, источник водоснабжения, проект зоны санитарной охраны, земельный участок, ограничения.

Keywords: zone with a special condition for the use of the territory, sanitary protection zone, water supply source, sanitary protection zone project, land plot, restrictions.

Зоны санитарной охраны (далее – ЗСО), согласно ст. 105 статье Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, являются одним из видов зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ). В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" (далее – СанПиН), ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

ЗСО устанавливаются для защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Главный смысл установления ЗСО состоит в том, чтобы на участках, находящихся в границах этой зоны не производилась деятельность, в результате которой в водоем с точкой забора питьевой воды попали бы какие-то загрязняющие вещества [1].

ЗСО представляет собой три охранных пояса:

– первый пояс ЗСО называется поясом строго режима. Первый пояс ЗСО устанавливается в непосредственной близости от места забора воды;

– второй пояс ЗСО называется поясом ограничений. В пределах второго пояса ЗСО располагается территория, использование которой для промышленности, сельского хозяйства и строительства или совсем недопустимо, или разрешается на определенных условиях;

– третий пояс ЗСО – пояс наблюдения. Он включает в себя все населённые пункты, имеющие связь с данным источником водоснабжения.

В каждом из трех поясов, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Установление ЗСО влечет за собой наложение определенных ограничений на использование земельных участков, попадающих в границы ЗСО.

В настоящее время большое количество проектов ЗСО источников водоснабжения не утверждено, соответственно, сведения о границах поясов ЗСО отсутствуют как в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), так и на картах ЗОУИТ.

Между тем, согласно пункту 1.17 СанПиН, отсутствие утвержденного проекта ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых СанПиН.

Это обуславливает возникновение множества споров относительно возможности или невозможности приватизации земельных участков, расположенных в непосредственной близости от источника водоснабжения, а также по вопросам осуществления той или иной хозяйственной деятельности на таких участках, их использования в соответствии с целевым назначением.

Вместе с тем, помимо неожиданных ограничений в возможности использования земельного участка и его оборотоспособности, владельцы источников водоснабжения, в отношении которых не утвержден проект ЗСО, а также не соблюдается режим ЗСО, могут быть привлечены к административной ответственности за нарушение, предусмотренное статьей 6.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее – КоАП РФ).

В отсутствие разработанного плана мероприятий по улучшению санитарного состояния территории ЗСО и предупреждению загрязнения источника, их владельцы не предпринимают весь необходимый комплекс мер по охране объектов водоснабжения [3]. Поскольку контролирующим органам в такой ситуации не на что ориентироваться при определении допустимости уровня воздействия деятельности водопользователя на водный объект, а последнему нечего предъявить в свое оправдание, довольно часто неутверждение проекта ЗСО также дополнительно становится причиной для административного преследования водопользователей по статьям 8.13-8.15 КоАП РФ.

Собственники, чьи земельные участки расположены в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, должны понимать, что в случае неправомерного строительства и неправомерного хозяйственно-бытового использования земельного участка, их действия угрожают не только собственной жизни и здоровью, но и окружающих, которые употребляют воду из такого источника или единого (общего) водоносного горизонта [2].

Для того, чтобы не допустить использования земельных участков, расположенных в границах ЗСО, не по целевому назначению, штрафов собственников таких земельных участков, штрафов за отсутствие утвержденного проекта ЗСО, необходимо выполнить ряд требований.

1. Для осуществления работы источников питьевого водоснабжения нужно получить лицензию на недропользование;

2. Необходимо разработать проект ЗСО в соответствии с СанПин;

3. Необходимо получить санитарно-эпидемиологическое заключение (СЭЗ) о соответствии проекта ЗСО санитарным правилам, такое разрешение выдает Министерство экологии и природопользования и его территориальные управления;

4. После сбора всех необходимых документов необходимо подать заявление на утверждение проекта ЗСО;

5. После утверждения проекта ЗСО необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки графического описания местоположения границ зоны санитарной охраны;

6. Вместе со всем пакетом документов необходимо снова обратиться в Министерство экологии и природопользования или его территориальные управления в регионах с заявлением об установлении ЗСО;

7. После проведения Министерством всех необходимых испытаний и проверок выдаются решения об установлении ЗСО (для каждого пояса отдельно);

8. Затем с данными решениями снова нужно обратиться к кадастровому инженеру для включения полученных решений в текстовое и графическое описание местоположения границ ЗСО;

9. С подготовленными кадастровым инженером документами снова необходимо обратиться в Министерство экологии;

10. Далее Министерство экологии обращается в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

На практике прохождение всех данных этапов занимает продолжительное время. Кроме того, часто происходят случаи, когда собственник бизнеса сначала роет скважину, устанавливает все необходимое оборудование, обращается за разработкой проекта, проходит все необходимые этапы до обращения к кадастровому инженеру, и при обращении к инженеру выясняется, что границы первого пояса ЗСО не соответствуют требованиям, а именно выходят за границы земельного участка, на котором расположена скважина. В таком случае необходимо зарывать скважину, переносить ее в другое место, заново разрабатывать проект, снова проходить все необходимые этапы для его утверждения и для установления ЗСО.

Делая выводы, можно сказать, что ответственность собственника скважины очень высока. При неправильном подходе к организации деятельности пострадать могут и другие люди. Во избежание таких ситуаций следует сразу обращаться в проектные организации с большим опытом работы для разработки проекта ЗСО. Проектные организации со своей стороны должны постоянно отслеживать всевозможные изменения в законодательстве, уделять внимание регулярному повышению квалификации кадров, проводить оценку знаний и навыков сотрудников.

Литература

1. Гладун, Е. Ф. Актуальные вопросы установления границ зон санитарной охраны (ЗСО) источников подземного водоснабжения / Е. Ф. Гладун, Е. П. Мадьярова // Актуальные вопросы юриспруденции и экономики : материалы межвузовской научно-практической конференции, Челябинск, 07 апреля 2017 года / АНОО ВО «Уральский финансово-юридический институт». – Челябинск: ЗАО "Цицера", 2017. – С. 36-43. – EDN YQHNAJ.

2. Проблемы проектирования и санитарно-эпидемиологической экспертизы проектов зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения / С. А. Горбанев, А. М. Никуленков, Г. Б. Еремин [и др.] //

Гигиена и санитария. – 2018. – Т. 97, № 12. – С. 1152-1156. – DOI 10.18821/0016-9900-2018-97-12-1152-1156. – EDN YSJZZ.

3. Ширина, Н. В. Разработка проекта ЗСО для водозаборных скважин / Н. В. Ширина // Актуальные вопросы охраны окружающей среды : Сборник докладов Всероссийской научно-технической конференции, Белгород, 17–19 сентября 2018 года. – Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2018. – С. 507-513. – EDN KNTAVM.

Literature

1. Gladun, E. F. Topical issues of establishing the boundaries of sanitary protection zones (ZSO) of underground water sources / E. F. Gladun, E. P. Madyarova // Actual issues of jurisprudence and economics: materials of the interuniversity scientific and practical conference, Chelyabinsk, April 07, 2017 / ANEO VO "Ural Financial and Legal Institute". - Chelyabinsk: CJSC "Cicero", 2017. - P. 36-43. – EDN YQHNAJ.

2. Gorbanev S. A., Nikulenkov A. M., Eremin G. B. [et al.] Problems of design and sanitary and epidemiological expertise of projects for sanitary protection zones of underground water supply sources // Hygiene and Sanitation . - 2018. - Т. 97, No. 12. - S. 1152-1156. – DOI 10.18821/0016-9900-2018-97-12-1152-1156. – EDN YSJZZ.

3. Shirina, N. V. Development of the SPZ project for water intake wells / N. V. Shirina // Actual issues of environmental protection: Collection of reports of the All-Russian Scientific and Technical Conference, Belgorod, September 17–19, 2018. - Belgorod: Belgorod State Technological University. V.G. Shukhova, 2018. - S. 507-513. – EDN KNTAVM.

АНАЛИЗ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ ГОРОДА ЖИГУЛЕВСКА

ANALYSIS OF THE QUALITY OF THE URBAN ENVIRONMENT OF THE ZHIGULEVSK CITY

УДК 332.3

Пылаева Алена Владимировна, д.э.н., Профессор кафедры градостроительства и пространственного развития, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Близнюкова Татьяна Викторовна, к.э.н., Доцент кафедры градостроительства и пространственного развития, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Картинина Любовь Александровна, магистрант, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Pylaeva A.V. alena.pylaeva@gmail.com

Bliznyukova T.V. tvblisnukova@yandex.ru

Kartinina L.A. kartininaluba@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается анализ качества городской среды города Жигулевск, на примере которого можно составить картину качества городской среды средних городов. Также в работе анализируется методика формирования индекса качества городской среды. Одной из основных целей индексирования является определение текущего состояния городской среды, в том числе конкурентных преимуществ города и ограничений в его развитии. Особое внимание в статье уделяется SWOT-анализу как основе формирования стратегии развития города и инструмента определения путей решения проблем городской среды.

Annotation

The article deals with the analysis of the quality of the urban environment of the city of Zhigulevsk, on the example of which it is possible to draw up a picture of the quality of the urban environment of medium-sized cities. The paper also analyzes the methodology for the formation of the quality index of the urban environment. One of the main goals of indexing is to determine the current state of the urban environment, including the competitive advantages of the city and restrictions in its development. Particular attention is paid to SWOT analysis as the basis for the formation of a city development strategy and a tool for determining ways to solve the problems of the urban environment.

Ключевые слова: городская среда, индекс качества городской среды, индикаторы, SWOT-анализ, средний город.

Keywords: urban environment, urban environment quality index, indicators, SWOT analysis, average city.

В настоящее время качество среды является важным вопросом, обсуждаемым в различных исследованиях, поскольку повышение качества городской среды является обязательной целью для достижения безопасного и комфортного развития общества. Учитывая, что качество городской среды существенно влияет на здоровье и удовлетворенность жизнью людей, это не может, не подкрепляется на государственном уровне [1].

В соответствии с методикой формирования индекса качества городской среды, городская среда характеризуется совокупностью природных, архитектурно-планировочных, экологических и других факторов, формирующих среду жизнедеятельности города на определенной территории и определяющих комфортность проживания на этой территории. Индекс представляет собой цифровое значение (в баллах) состояния городской среды, полученное в результате комплексной оценки количественных и поддающихся измерению индикаторов, характеризующих уровень комфорта проживания на соответствующей территории [2].

Для измерения эффективности функционирования городов необходимо ориентироваться на определенные стандартизированные показатели. Эти показатели можно использовать для отслеживания и контроля результатов функционирования города. Для того чтобы добиться устойчивого развития, необходимо учитывать всю городскую систему. При планировании будущих потребностей следует принимать во внимание текущие способы и эффективность использования ресурсов [6].

Качество городской среды оценивается с применением разнообразных методов, систем и наборов показателей: от общих показателей до многослойных систем с подробным перечнем компонентов. Существуют такие методы оценки качества среды городов как: сравнение, классификация, систематизация, ранжирование, рейтингование. Наиболее распространенным методом является метод рейтингования.

Основными целями индексирования является определение текущего состояния городской среды, в том числе конкурентных преимуществ города и ограничений, формирование системы мониторинга процессов в сфере развития городской среды с использованием набора индикаторов [2]. Данная система носит общий характер и открывает картину состояния качества среды от крупнейших до малых городов.

Индекс качества городской среды (ИКГС) создан и обновляется ежегодно Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а разработан он был финансовым институтом ДОМ.РФ и КБ «Стрелка». Индекс формируется на основе оценки шести типов городских пространств в соответствии с шестью критериями качества городской среды. Эта оценка подразумевает выделение для каждого типа пространства по каждому из критериев одного ключевого индикатора. В итоге складывается матрица оценки из 36 индикаторов [3].

Для них была создана типология городских пространств, с которыми горожане взаимодействуют чаще всего:

- Жилье (доли аварийности многоквартирных домов и оборудованности коммуникациями жилых помещений, а также разнообразие жилой застройки и услуг в жилой зоне);

- Уличная дорожная сеть (доля погибших в ДТП, доля улиц с ливневой канализацией, загруженность дорог, индекс пешеходной доступности).
- Озелененные пространства (доля территорий, уровень озеленения, состояние и привлекательность зеленых насаждений, доля населения с доступом к озелененным пространствам);
- Общественно-деловая инфраструктура (доля освещенности улиц, разнообразие услуг, концентрация объектов культурного наследия, внешнее оформление городского пространства);
- Социально-досуговая инфраструктура (безопасность передвижения вблизи различных учреждений, разнообразие культурно-досуговой и спортивной инфраструктуры, доля сервисов для комфортной жизни);
- Общегородское пространство (коэффициент количества ДТП к численности населения, доступность остановок общественного транспорта, количество центров притяжения для населения, доля населения с работой в непромышленном секторе экономики);

Качество среды, прежде всего, связано со способностью удовлетворять максимально широкий спектр потребностей горожанина, поэтому критериями оценки каждого типа пространств послужили базовые потребности жителей города [4].

Индикаторы индекса качества городской среды распределяются по 6 критериям, важным для горожан – безопасность, комфортность, экологичность и здоровье, идентичность и разнообразие, современность и актуальность среды, эффективность управления.

На рисунке 1 представлен индекс качества для среднего (по численности населения) города Жигулевска.

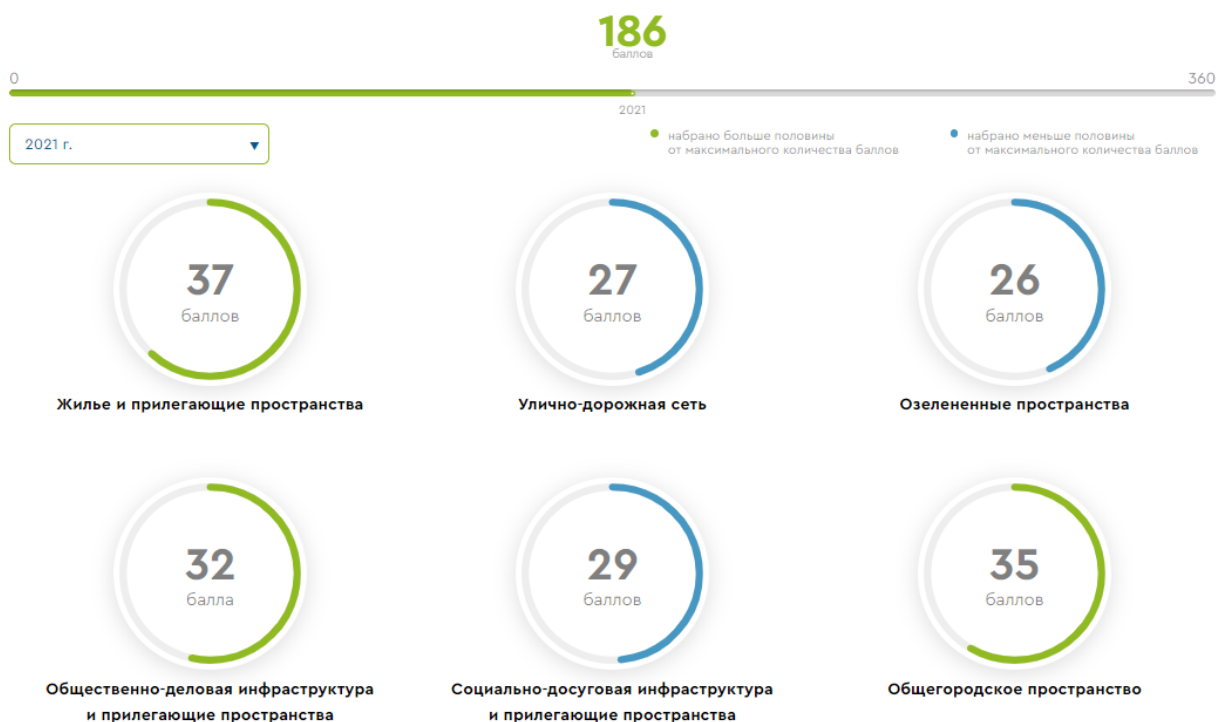


Рисунок 1 –Индекс качества городской среды города Жигулевска

Для дальнейшего построения стратегии развития территорий необходимо провести SWOT-анализ города Жигулевск, представленный в таблице 1 и таблице 2.

Таблица 1 – SWOT-анализ сильных и слабых сторон города Жигулевска

Сильные стороны	Слабые стороны
<p>1. Выгодное экономико-географическое положение, в том числе развитая транспортная инфраструктура;</p> <p>2. Наличие гидроэлектростанции;</p> <p>3. Уникальный природный комплекс, высокий туристско-рекреационный потенциал;</p> <p>4. Наличие природных ресурсов, потенциально пригодных для хозяйственного использования;</p>	<p>1. Демографическая ситуация и миграционная убыль;</p> <p>2. Наличие особо охраняемых природных территорий;</p> <p>3. Слабо развитая научно-образовательная сфера и дефицит трудовых ресурсов высокой квалификации;</p> <p>4. Нехватка врачей всех специальностей, а также среднего медицинского персонала;</p>

Сильные стороны	Слабые стороны
<p>5. Большой промышленный потенциал с многоотраслевой структурой;</p> <p>6. Наличие земельных участков и свободных площадок для строительства жилья, объектов общественного назначения, размещения новых промышленных производств и коммунально-складских зон;</p> <p>7. Рост уровня благоустройства территории;</p> <p>8. Безопасный город.</p>	<p>5. Низкий уровень оплаты труда;</p> <p>6. Отток трудовых и промышленных ресурсов;</p> <p>7. Аварийно-опасное состояние системы ЖКХ;</p> <p>8. Требуется благоустройство и реконструкция парков.</p>

Таблица 2 – SWOT-анализ возможностей и угроз для города Жигулевска

Возможности	Угрозы
<p>1. Привлечение и закрепление квалифицированных кадров и молодых специалистов;</p> <p>2. Развитие предпринимательства, расширение сферы услуг и общественного питания, повышение качества обслуживания;</p> <p>3. Увеличение объемов производства и конкурентоспособности промышленной продукции, расширение рынков ее сбыта;</p> <p>4. Увеличение объема инвестиций;</p> <p>5. Совершенствование технологий производства;</p>	<p>1. Отток молодежи и квалифицированных специалистов;</p> <p>2. Снижение численности населения трудоспособного возраста;</p> <p>3. Дефицит свободных территорий под индивидуальную застройку.</p> <p>4. Угроза технологического отставания предприятий и снижение их конкурентоспособности на рынке товаров и услуг;</p> <p>5. Приостановление экономического развития;</p> <p>6. Сужение рынков сбыта продукции традиционных промышленных отраслей;</p>

Возможности	Угрозы
<p>6. Развитие туристического бизнеса;</p> <p>7. Повышение доступности и качества услуг учреждений здравоохранения;</p> <p>8. Проведение своевременного текущего и капитального ремонта в многоквартирных домах.</p>	<p>7. Рост загрязненности окружающей среды и угроза нанесения существенного вреда здоровью населения и экологического ущерба состоянию р. Волги.</p>

В результате всего этого можно сделать вывод, что индекс качества городской среды дал возможность детально исследовать ситуацию в городе. Основываясь на этих данных в городе Жигулевск благоприятная среда для комфортного проживания, но также есть и показатели, которые необходимо улучшать.

Миграционная убыль, отток молодежи и квалифицированных специалистов. К сожалению, убрать данную проблему раз и навсегда не получится, люди все равно будут уезжать, но скорость и масштабы оттока населения можно значительно сократить. Численность населения (постоянных жителей) Жигулевска на 1 апреля 2023 года составляет 55 720 человек. Статистика численности населения Жигулевска по возрастным группам представлена на рисунке 2.

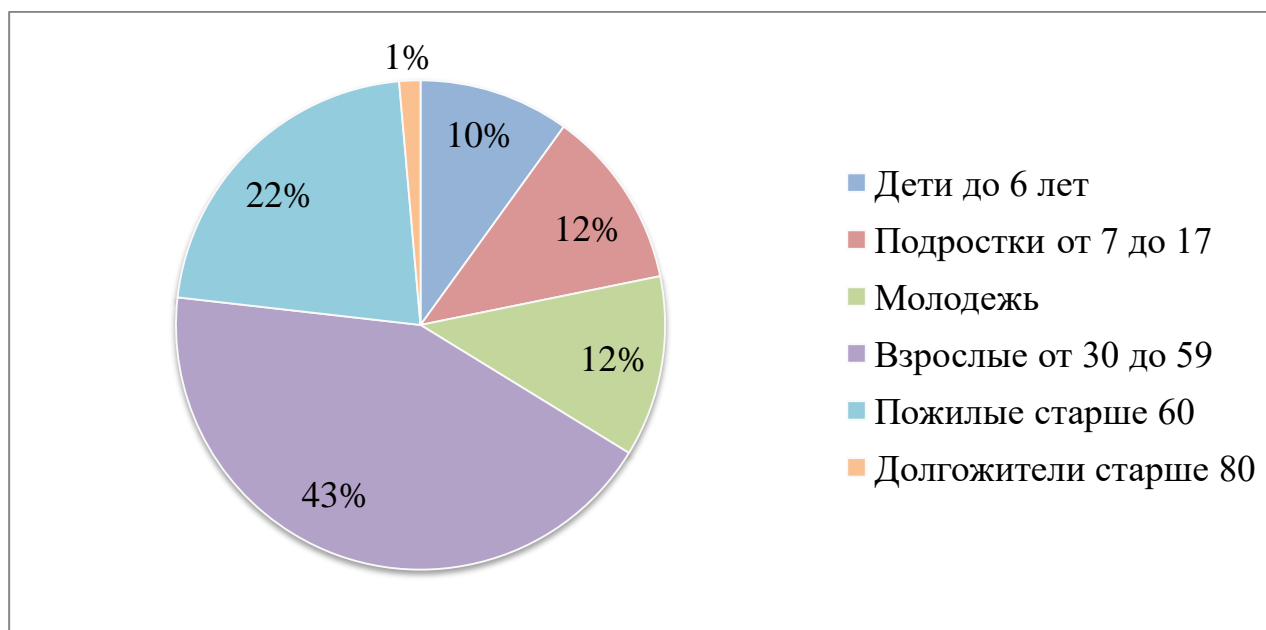


Рисунок 2 – Численность населения Жигулевска по возрастным группам

Основываясь на данных статистики, можно сделать вывод, что 43% населения составляют взрослые, которые, скорее всего, уже не мигрируют в крупные города. А подростки и молодежь, которые полны амбиций и желания реализовывать себя в будущем, составляют лишь не большую часть – по 12% . Именно на них и нужно сделать основной упор, чтобы они не мигрировали в более развивающийся и крупный город.

Для начала, можно увеличить в городе социальный и человеческий капитал. Каким образом? Можно построить, университет или колледж, театр или концертный зал, современный спортивный комплекс, построить улицу баров и кофеен, открыть туристическую зону рядом с Жигулевскими горами, но в нынешней экономической ситуации это выглядит нереальным.

Необязательно делать все разом, нужно начинать с малого – благоустройства городской среды, а потом уже переходить к глобальным проблемам и задачам. В Жигулевске много возможностей для благоустройства – разнообразная флора и богатый рельеф. Можно отреставрировать старые парки, облагородить пляж, главное грамотно распорядиться ресурсами и тогда город заиграет другими красками и в нем захочется остаться жить.

Низкий уровень оплаты труда, отток трудовых и промышленных ресурсов. В настоящее время безработица в стране не превышает естественный уровень, но проблемы в области трудоустройства остаются из-за заниженного уровня заработной платы и структурной безработицы. Средняя зарплата в Жигулевске в 2022 году составляла 41 430 рублей, а в 2023 – 45 030 рублей. Рост средней зарплаты в Жигулевске за год составил 3 600 рублей.

Статистика средней зарплаты в соответствии с размером компании в городе Жигулевске представлена на рисунке 3.

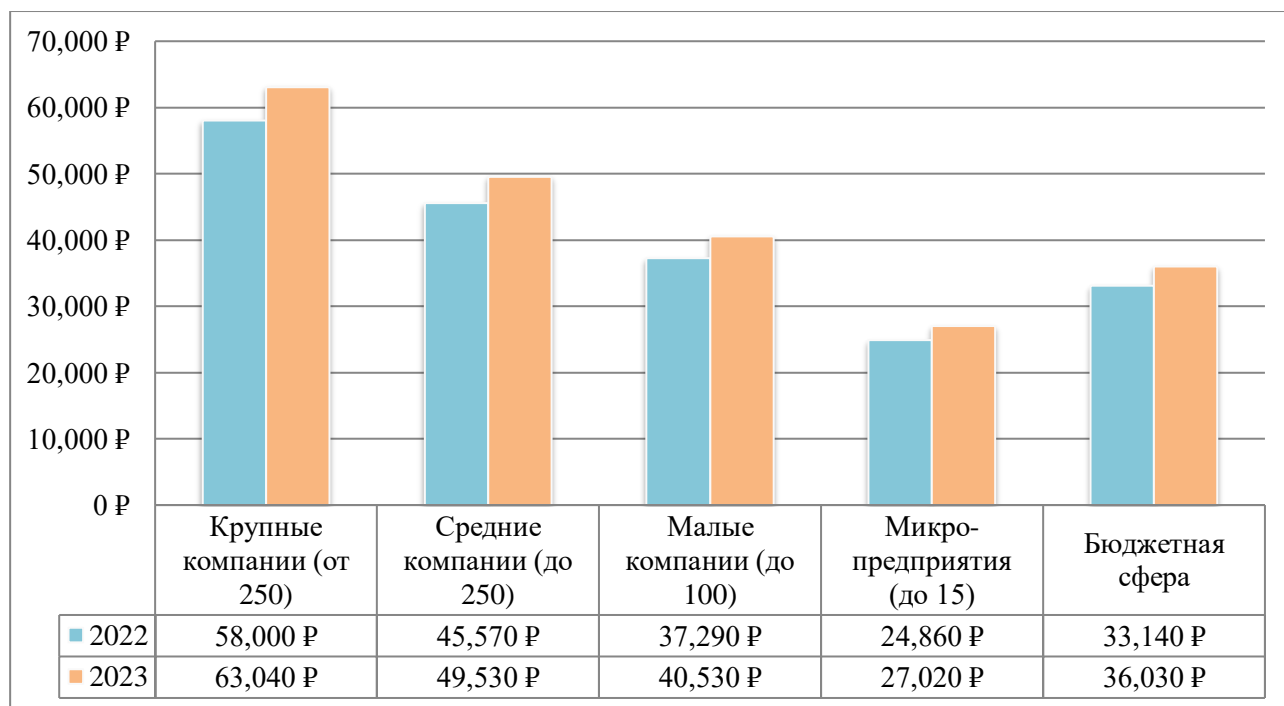


Рисунок 3 – Средняя зарплата в городе Жигулевске в 2022 и 2023 годах

Главная причина нестабильной занятости в средних городах, таких как Жигулевск, плачевное положение промышленности и особенно градообразующих предприятий.

Снижение уровня безработицы целиком зависит от положительной динамики развития экономики региона. Чтобы понизить уровень напряжённости на рынке труда средних городов, для решения экономических и психологических вопросов населения, необходимо принимать меры:

- снижать процентные ставки по кредитам;
- субсидировать сельское хозяйство;
- развивать реальный сектор экономики;
- повышать уровень оплаты труда с одновременным вводом прогрессивного налогообложения;
- мотивировать трудовую деятельность в реальном секторе экономики [5].

Решать вопросы развития региона необходимо комплексно. Например, для создания рабочих мест в Жигулевске можно вокруг города построить промышленные или сельскохозяйственные предприятия.

Литература

1. ГОСТ Р ИСО 37120-2020 «Устойчивое развитие сообщества. Показатели городских услуг и качества жизни».
2. Распоряжение Правительства РФ от 23 марта 2019 г. № 510-р «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды».
3. Индекс качества городской среды – официальный сайт [Электронный ресурс] URL: <https://индекс-городов.рф/#/> (дата обращения 15.04.2023).
4. Руководство по определению первоочередных направлений развития городской среды с помощью индекса качества городской среды – официальный сайт [Электронный ресурс] URL: https://niisf.org/images/easyblog_articles/703/rukovodstvo_IQ.pdf (дата обращения 13.04.2023).
5. Управление проектами пространственного развития / А.И. Алтухов, В.М. Баутин, Т.В. Близнюкова [и др.]. – Москва : ИП Осьминина Е.О., 2020. – 538 с. – ISBN 978-5-504-01024-3. – EDN OLKRBF.
6. Устойчивое пространственное развитие : ПРОЕКТИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ / Н.В. Комов, С.А. Шарипов, С.И. Носов [и др.]. – Москва : Губарев Евгений Владимирович, 2021. – 752 с. – ISBN 978-5-504-01040-3. – EDN UGDBYH

Literature

1. GOST R ISO 37120-2020 “Sustainable community development. Indicators of city services and quality of life”.
2. Decree of the Government of the Russian Federation dated March 23, 2019 No. 510-r “On Approval of the Methodology for Forming the Urban Environment Quality Index”.
3. Urban environment quality index - official website [Electronic resource] URL: <https://индекс-городов.рф/#/> (accessed 15.04.2023).
4. Guidelines for determining priority areas for the development of the urban environment using the urban environment quality index - official website [Electronic resource] URL:

https://niisf.org/images/easyblog_articles/703/rukovodstvo_IQ.pdf (accessed 13.04.2023).

5. Management of spatial development projects / A.I. Altukhov, V.M. Bautin, T.V. Bliznyukova [et al.]. – Moscow: IP Osminina E.O., 2020. – 538 p. – ISBN 978-5-504-01024-3. – EDN OLKRBF.

6. Sustainable spatial development: DESIGN AND MANAGEMENT / N.V. Komov, S.A. Sharipov, S.I. Nosov [et al.]. – Moscow: Gubarev Evgeny Vladimirovich, 2021. – 752 p. – ISBN 978-5-504-01040-3. – EDN UGDBYH

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИВАТИЗАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МОСКВЕ С УЧЕТОМ КАДАСТРОВЫХ СВЕДЕНИЙ

EFFICIENCY OF PRIVATIZATION OF NON-RESIDENTIAL PREMISES IN
MOSCOW, TAKING INTO ACCOUNT CADASTRAL INFORMATION

УДК 351.711+332.143

Полякова М.А., бакалавр Государственного университета по
землеустройству

Булгакова Е.В., главный государственный таможенный инспектор

Polyakova M.A., nikkneimm@gmail.com

Bulgakova E.V., katerina_vladimirovna27@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается один из подходов эффективного управления и сохранности государственного имущества (нежилых помещений), находящихся в муниципальной собственности города Москвы, с учетом применения кадастровых сведений при определении конечной цены выкупа приватизируемого имущества (нежилых помещений).

Annotation

The article discusses an approach to the effective management and safety of state property (non-residential premises) that are in the municipal ownership of the city of Moscow, taking into account the use of cadastral information when determining the final price for the purchase of privatized property (non-residential premises).

Ключевые слова: приватизация имущества, нежилые помещения, государственная и муниципальная собственность, эффективность, анализ, кадастровые сведения.

Keywords: privatization, non-residential premises, state and municipal property, efficiency, analysis, performance evaluation, cadastral information.

Ключевым инструментом увеличения доходов от продажи собственности (имущества), имеющегося у государства, является процесс приватизации такого имущества, представляющий собой не только отчуждение государственной и муниципальной собственности, но и формирование новых экономических отношений, в результате вовлечения объектов в хозяйственный оборот.

На протяжении последних лет наблюдается увеличение количества приватизированных нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, что подтверждается динамикой приватизационных действий, представленной на рисунке 1.

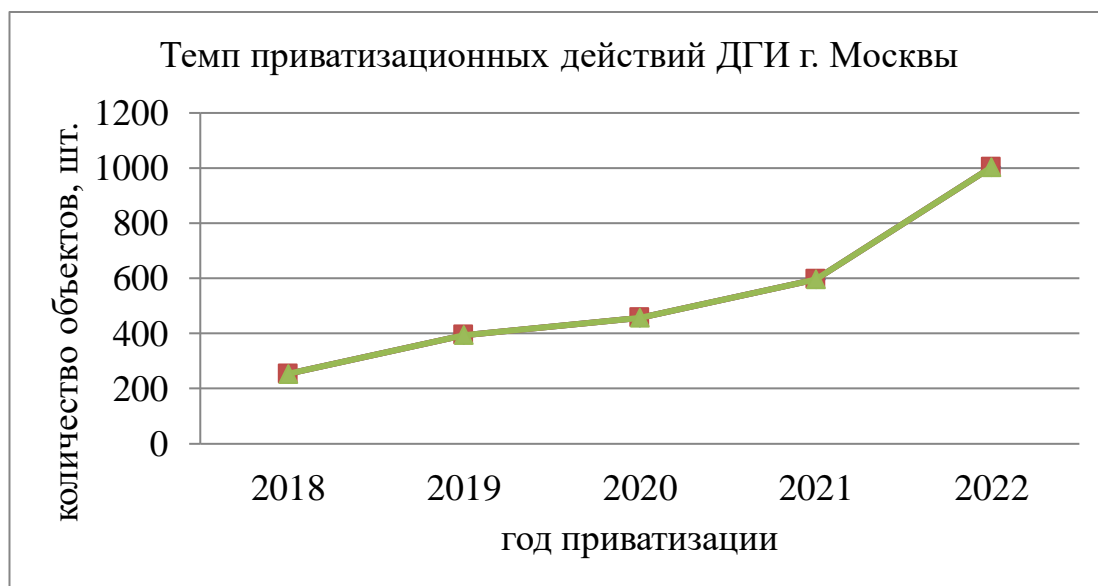


Рисунок 1 – Темп приватизационных действий на примере ДГИ города Москвы

Детальный анализ эффективности выполнения приватизационных действий с учетом кадастровых данных по предоставлению государственной услуги Департаментом городского имущества города Москвы (далее – ДГИ г.

Москвы), по приватизации нежилых помещений показал слабую связь между кадастровыми сведениями и ценой выкупа нежилых помещений.

Важной проблемой в данном вопросе является невозможность регулирования определения стоимости имущества, отчуждаемого из государственной и муниципальной собственности. При совершении процесса предоставления государственных услуг по приватизации нежилого помещения руководствуются, как правило, отчетом об оценке, который заказывают органы власти. Проблема определения цены выкупа состоит в том, что при проведении аукционов, нежилые помещения могут быть проданы по заниженной стоимости. Этот факт имеет место быть, как на первом этапе, так и на последующем.

По отчетным данным ДГИ г. Москвы за период с января по апрель 2023 г., из муниципальной собственности было приватизировано рекордное количество нежилых помещений, включая машино-места, по стоимости ниже выставленной изначально. Отрицательный факт состоит в том, что большинство из них было продано на третьем этапе приватизации. Это значит, что при продаже не состоялся аукцион, не состоялась продажа методом публичного предложения, а только приватизация без объявления цены.

Расчет степени влияния кадастровых сведений на цену выкупа 1 кв. м. нежилого помещения, с применением метода корреляционно-регрессионного анализа, произведен на примере 43 приватизированных объектов нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы.

В расчете корреляционно-регрессионного анализа были использованы семь кадастровых факторов:

- а) x_1 – площадь отчуждаемого нежилого помещения, кв. м;
- б) x_2 – отнесение к объекту культурного наследия;
- в) x_3 – удаленность от метро, м.;
- г) x_4 – год постройки;
- д) x_5 – удаленность до московской кольцевой автомобильной дороги, м.;

е) x_6 – материал стен постройки;

ж) x_7 – округ.

Y – удельная цена выкупа, тыс. руб. (результатирующий показатель).

В результате корреляционно-регрессионного анализа определены фактические значения t – критерия Стьюдента, которые составили:

$t=0,98$ при x_1 ;

$t=4,23$ при x_2 ;

$t=0,55$ при x_3 ;

$t=1,55$ при x_4 ;

$t=1,78$ при x_5 ;

$t=0,62$ при x_6 ;

$t=1,00$ при x_7 .

Значение которых меньше табличного значения $t=1,96$ дают основание для исключения данных факторов из модели анализа по причине незначительного влияния на результирующий показатель.

В результате проведения расчетов на каждом из этапов, по причине статистической недостоверности, из модели анализа расчета были исключены шесть кадастровых факторов, за исключением одного – x_2 - отнесение к объекту культурного наследия.

Доверительные интервалы данного коэффициента свидетельствуют о статистической достоверности, так как имеет показатели с одинаковыми знаками.

Модель корреляционно-регрессионного анализа представлена в виде регрессионной статистики и дисперсионного анализа, представленного на рисунке 2.

В построенной модели достигнута статистическая достоверность фактора x_2 как элемента, оказывающего влияние на удельную стоимость объекта.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Вывод итогов									
2										
3	Регрессионная статистика									
4	Множественный R	0,55								
5	R-квадрат	0,30								
6	Нормированный R-квадрат	0,29								
7	Стандартная ошибка	52164,95								
8	Наблюдения	43								
9										
10	Дисперсионный анализ									
11		df	SS	MS	F	Значимость F				
12	Регрессия	1	48764329048	48764329048	17,92	0,00013				
13	Остаток	41	1,11568E+11	2721182154						
14	Итого	42	1,60333E+11							
15										
16		Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Верхние 95%	Нижние 95%	Верхние 95,0%	Нижние 95,0%	
17	Y-пересечение	116713,41	8146,80	14,33	0,00	100260,62	133166,20	100260,62	133166,20	
18	x2	159911,03	37775,14	4,23	0,00	83622,59	236199,48	83622,59	236199,48	

Рисунок 2 – Модель корреляционно-регрессионного анализа

Положительный знак перед значением фактора указывает на прямую связь между фактором и показателем.

В результате полученный множественный коэффициент детерминации 30,4% напрямую влияет на удельную стоимость нежилого помещения, отнесенного к объекту культурного наследия, имеющего особое значение в городе Москве.

Выявленный низкий уровень использования кадастровых сведений при определении цены выкупа приватизационного объекта нежилого фонда влечет за собой продажу нежилых помещений по заниженной стоимости, в зависимости от метода приватизации (в случае несостоявшегося аукциона по продаже недвижимого имущества или отсутствия публичных предложений о приватизации).

Сохранение целевого (разрешенного) использования объектов приватизации из государственной собственности в частную собственность с учетом определения наиболее эффективного периода приватизации путем перенесения приватизационных действий на другой период, по нашему мнению, приведет к экономической эффективности.

Определение эффективного периода приватизации следует оценивать по следующим показателям:

- максимальный (от 90 до 100%): ценность кадастровых сведений учитывается в полной мере и используется по назначению;
- средний (от 65 до 90%): ценность кадастровых сведений учитывается, но возможно использование в других отраслях, идентичных по назначению;
- минимальный (до 65%): ценность кадастровых сведений не учитывается или учитывается частично.

Присущая сегодняшнему дню приватизация нежилых помещений по стоимости ниже рыночной, и тем более по остаточной балансовой стоимости причиняет экономический ущерб государственным, муниципальным предприятиям, муниципальным образованиям, Российской Федерации.

Предлагаем разрешать приватизацию нежилых помещений по цене ниже рыночной только при должном социально-экономическом обосновании или предусмотреть возможность развития оборота таких объектов недвижимости на основе принципов государственно - частного партнерства.

Литература

1. Федеральный закон о приватизации государственного и муниципального имущества от 21 декабря 2001 №178-ФЗ: принят Гос. Думой 30 ноября 2001 г.: одобрен Советом Федерации от 05 дек. 2001 г.: по состоянию на 10.01.2023 г. [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

2. Закон города Москвы о приватизации государственного имущества города Москвы от 17 декабря 2008 №66: по состоянию на 07.04.2022 г. / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. – правовой системы «Консультант Плюс».

3. Управление проектами и программами геопространственного развития России. Региональные и отраслевые аспекты / Н. В. Комов, С. А.

Шарипов, С. И. Носов [и др.]. – Москва: ООО "ВАЛНЕТ-ЦЕНТР", 2022. – 746 с. – ISBN 978-5-504-02040-2. – EDN MOZJTY.

4. Оценка объектов недвижимости. Учебно-методическое пособие по выполнению расчетной работы для студентов, обучающихся по направлению подготовки: 21.03.02 - Землеустройство и кадастры./ Комаров С.И., Жданова Р.В., Антропов Д.В. – Москва: 2020. - 110 с.

5. Лащенко А.В., Рулева Н.П. Актуальные вопросы применения кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. // Налоговая политика и практика. – 2021. - №1 – С. 32-36.

6. Accounting of the impact of flooding and underflooding zones on the cadastral value of real estate objects / Galchenko S.A, Ruleva N.P., Zdanova R.V., Smirnova M.A. – 2021. – 012149.

Literature

1. Federal Law on Privatization of State and Municipal Property No. 178-FZ of December 21, 2001: adopted by the State Duma on November 30, 2001: approved by the Federation Council on December 05. 2001: as of 10.01.2023 [Electronic resource]. Access from help. – legal system "Consultant Plus".

2. The Law of the City of Moscow on the privatization of state property of the city of Moscow dated December 17, 2008 No. 66: as of 07.04.2022 / [Electronic resource]. Access from help. – legal system "Consultant Plus".

3. Management of projects and programs of geospatial development of Russia. Regional and industry aspects / N. V. Komov, S. A. Sharipov, S. I. Nosov [et al.]. – Moscow : LLC "VALNET-CENTER", 2022. – 746 p. – ISBN 978-5-504-02040-2. – EDN MOZJTY.

4. Valuation of real estate. Educational and methodical manual on the implementation of calculation work for students studying in the field of training: 21.03.02 - Land management and cadastres./ Komarov S.I., Zhdanova R.V., Antropov D.V. – Moscow: 2020. - 110 p.

5. Laschenov A.V., Ruleva N.P. Topical issues of the application of the cadastral value of real estate objects as a tax base. // Tax policy and practice. – 2021. - No. 1 – pp. 32-36.

6. Accounting of the impact of flooding and underflooding zones on the cadastral value of real estate objects / Galchenko S.A, Ruleva N.P., Zdanova R.V., Smirnova M.A. – 2021. – 012149.

О ФОРМАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

**ABOUT THE FORMS OF TERRITORIAL MANAGEMENT OF REAL ESTATE AT
THE MUNICIPAL LEVEL**

УДК 365.46

Иоселиани Г.Д., бакалавр по направлению 38.03.02 «Менеджмент», ГУЗ

Корнеева М.И., студент 3-го курса по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», ГУЗ

Giorgi D. Ioseliani, G.ioseliani2017@yandex.ru

Maria I. Korneeva, korneeva.mk@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются основные формы территориального управления недвижимостью, применяемые в настоящее время на муниципальном уровне в Российской Федерации. Выделено три основные формы: схемы территориального планирования, генеральные планы, правила землепользования и застройки. Проанализированы основные аспекты пространственного развития, которые закрывают все перечисленные формы. По результатам анализа выявлена проблема, связанная с тем, что в правовом поле территориального управления недвижимостью приоритет отдан вопросам расширения территорий городских населенных пунктов. При этом учет природных факторов весьма условен.

Annotation

The article considers the main forms of territorial management of real estate, currently applied at the municipal level in the Russian Federation. Three main forms are highlighted: territorial planning schemes, general plans, land use and development rules.

The main aspects of spatial development that close all the listed forms are analyzed. According to the results of the analysis the problem is revealed, connected with the fact that in the legal field of territorial management of real estate the priority is given to the issues of expansion of territories of urban settlements. At the same time, the consideration of natural factors is very conditional.

Ключевые слова: территориальное управление недвижимостью, муниципальные образования, территориальное планирование, пространственное развитие

Keywords: spatial real estate management, municipalities, spatial planning, spatial development

В настоящее время в муниципальных образованиях Российской Федерации территориальное управление недвижимостью представлено следующими формами:

- территориальное планирование;
- разработка и применение Генеральных планов;
- разработка правил землепользования и застройки и контроль их соблюдения.

Территориальное планирование представляет из себя планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения. Оно 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.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации определяет территориальное планирование как действия, направленные 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 [1].

Цели и задачи территориального планирования определяются на основе следующих общепринятых принципов и подходов к планированию пространственного развития:

– устойчивого развития территорий, предусматривающего обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека;

– взаимного согласования документов стратегического социально-экономического и территориального планирования;

учета всей совокупности внешних и внутренних факторов, определяющих конкурентные преимущества и ограничения социально-экономического и пространственного развития рассматриваемых территорий.

Цели территориального планирования показаны на рисунке 1.



Рисунок 1 – Цели территориального планирования [2]

Схемы территориального планирования бывают федерального (общегосударственного) уровня, регионального и муниципального. Соответственно, схемы территориального планирования разрабатываются для территории страны, субъектов Федерации и для территорий муниципальных образований.

Другой формой территориального управления недвижимостью, применяемой на муниципальном уровне, являются генеральные планы. Сравнительно недавно генеральные планы разрабатывались только в отношении территорий городских населенных пунктов. Однако ст. 18 действующей редакции Градостроительного кодекса говорит о том, что генеральные планы разрабатываются для территорий городских округов [1]. В свою очередь, в состав территории городского округа могут входить не только территории населенных пунктов, но и иные территории между поселениями.

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
- 4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Третьей формой территориального управления недвижимостью, применяемой на муниципальном уровне, являются правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

Правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

ПЗЗ подготавливается с учётом действующих земельно-имущественных отношений и позволяют осуществлять архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию объектов на принадлежащих собственникам земельных участках, которые прошли государственный кадастровый учёт.

ПЗЗ отражают текущее состояние конкретной территории, подробно описывая правила размещения объектов и строительства. Карты ПЗЗ детально отображают зонирование территории.

ПЗЗ содержат регламенты градостроения. По содержанию ПЗЗ и генплан схожи, включают и планы территорий, и текстовую часть для их описания.

Но фактически многие генпланы устарели и могут противоречить ПЗЗ. Но если генерального плана нет, то правила землепользования могут быть взяты за его основу.

Правильно составленные и обновляемые ПЗЗ отражают интересы жителей и застройщиков, разрешая земельные конфликты.

В настоящее время можно отметить тенденцию отхода от выделения ПЗЗ в отдельный документ. С декабря 2022 г. вступила в силу ст. 28.1 Градостроительного кодекса, которая вводит понятие «Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования» [1].

В частности, указанный документ должен включать положение о территориальном планировании и карты, подлежащие включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом состав материалов по обоснованию Единого документа, порядок подготовки и утверждения должны быть установлены Правительством Российской Федерации [1].

К Единому документу в обязательном порядке прикладываются материалы, отражающие пространственное положение границ населенных пунктов и территориальных зон.

Единый документ может разрабатываться как на территорию муниципалитета, так и на его часть, отдельные населенные пункты.

Изучение основных форм организации землепользования, применяемых в России в настоящее время, показало, что в правовом поле приоритет отдан вопросам расширения территорий городских населенных пунктов. При этом учет природных факторов весьма условен. Между тем, природная составляющая играет значительную роль в формировании благоприятного облика территории, комфортной и экологически безопасной среды обитания человека, а также в сельскохозяйственном производстве.

Наряду с тем, что Земля является пространственной основой (для размещения сооружений и сооружений), она является и средством производства. Более того, в агропромышленном секторе экономики земля играет роль основного средства производства, так как одно из ее свойств – плодородие – напрямую влияет на объемы производимой сельскохозяйственной продукции. Хотя в других отраслях земля и ее плодородие не имеют такой характеристики, она является не только важным средством производства в хозяйстве, но и надежным активом и капиталом.

Поэтому в мировой практике земля включается в понятие «основной капитал», а отсутствие у нее материального и морального износа делает акцент на ее изучении скорее как «экономического ресурса-капитала», чем как «природного ресурса», «объекта недвижимости» и объекта хозяйственной деятельности. Данная идея позволяет, во-первых, сформировать научные взгляды на систему землепользования и его экономический механизм, во-вторых, внедрить в процесс использования земельных ресурсов методы стимулирования эффективного использования земельных ресурсов посредством применения методов действенного экономического механизма и, в-третьих, научно обосновать сферу интересов собственника земли и землепользователей [2].

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ: принят Гос.Думой 22.12.2004: по состоянию на 30.03.2023 / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Алтиев, А.С. Тенденции развития и научно-теоретические основы системы землепользования [Текст] / Алтиев А.С. // Scientific progress. – 2022. – № 2. – С. 330-335.

3. Алтухов, А.И., Мурашева, А.А., Столяров, В.М., Цыпкин, Ю.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами. – М.: ООО «Научный консультант», 2020, – 716 с.

References

1. Town-planning code of the Russian Federation from 29.12.2004 № 190-FZ: adopted by the State Duma 22.12.2004: as of 30.03.2023 / [Electronic resource]. Access from the reference-legal system "Consultant Plus".

2. Altiev, A.S. Trends of development and scientific-theoretical bases of the land use system [Text] / Altiev A.S. // Scientific progress. - 2022. - № 2. - С. 330-335.

3. Altukhov, A.I., Murasheva, A.A., Stolyarov, V.M., Tsyppin, Yu.A. et al. Management of Land and Other Natural Resources. - Moscow: LLC "Scientific Consultant", 2020, - 716 p.

**АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ И ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЕЕ РЕЗУЛЬТАТОВ НА ПРИМЕРЕ СЕРГИЕВО-
ПОСАДСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ANALYSIS OF THE ORGANIZATION AND MANAGEMENT OF
CADASTRAL ACTIVITIES AND ITS RESULTS ON THE EXAMPLE OF THE
SERGIEV-POSAD DISTRICT OF THE MOSCOW REGION

УДК 339.54.012+338.001.36

Габидов Эмиль Кудратович, бакалавр, Государственный университет по
землеустройству, г. Москва

Gabidov E.K. Gabidov.emk@yandex.ru

Аннотация

В статье представлен анализ проведения кадастровых работ, рассмотрена специфика проведения различных кадастровых работ, дальнейшие учетно-регистрационные действия и их результаты. В статье проведен анализ негативных и позитивных сторон ведения и организации кадастровой деятельности в Российской Федерации, на примере Сергиево-Посадского городского округа Московской области.

Annotation

The article presents an analysis of the conduct of cadastral works, considers the specifics of various cadastral works, further accounting and registration actions and their results. The article analyzes the negative and positive aspects of conducting and organizing cadastral activities in the Russian Federation, using the example of the Sergiev Posad urban district of the Moscow region.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, государственный кадастровый учёт, государственная регистрация права, кадастровый инженер, саморегулируемая организация.

Keywords: cadastral activity, state cadastral registration, state registration of rights, cadastral engineer, self-regulatory organization.

Методы, используемые в настоящей статье: теоретические, аналитические, эмпирические, статистические, системного анализа.

Чтобы раскрыть тему данной статьи, нужно для начала досконально проанализировать само понятие кадастровой деятельности. Кадастровая деятельность представляет собой подготовку уполномоченным лицом всех необходимых документов на объект недвижимости для постановки его (объекта) на государственный кадастровый учёт (далее - ГКУ). Именно кадастровая деятельность способствует развитию земельных преобразований. Эти преобразования влияют на охрану земель, их рациональное использование. Также создаются особые условия для сохранения природных ресурсов и их приумножению.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе Московской области проводится на основе сведений органа кадастрового учета, в отношении порядка ведения кадастра недвижимости и оказания государственных услуг по государственному кадастровому учету.

В 2023 году в Филиал поступило 22897 заявлений о проведении кадастрового учета земельных участков. Динамика поступления заявлений в 2023 году приведена на рисунке 1.

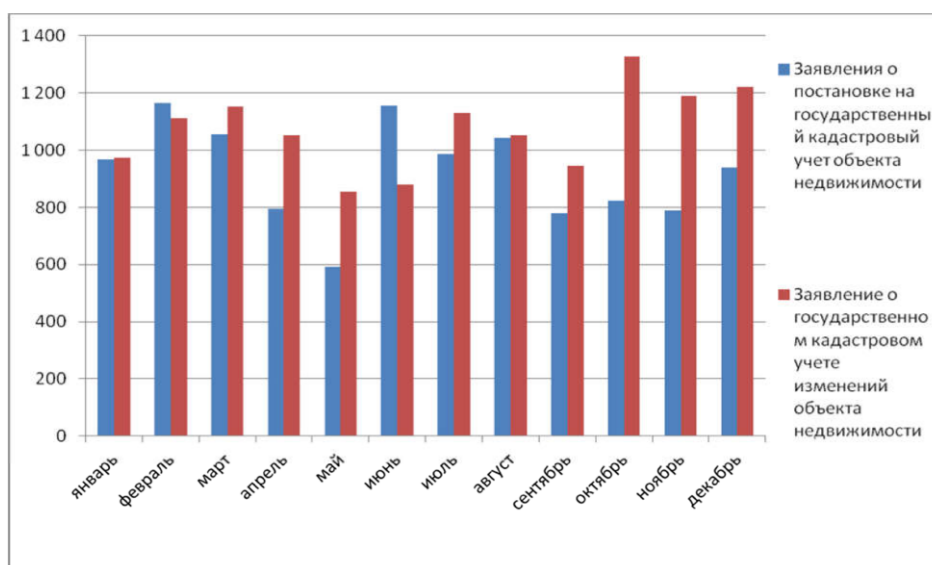


Рисунок 1 – Динамика поступления заявлений в 2022 году

Количество поставленных на кадастровых учет земельных участков в 2021 году составило 12121, внесено ранее учтенных земельных участков – 2781, в том числе по заявлениям заинтересованных лиц 1381. Снято с учета 423 земельного участка по заявлениям и сведения о 1821 земельном участке исключены как дубли. В отношении 47355 земельных участков были исправлены технические ошибки, в том числе по заявлениям 548.

В реестре кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа содержатся сведения о 384 кадастровых инженерах, квалификационные аттестаты 35 инженеров аннулированы и 50 кадастровых инженеров не относятся к участникам саморегулируемой организации, что является вопиющим фактом несоблюдения законодательства, в том случае, если эти кадастровые инженеры осуществляют деятельность. Таким образом, действующих кадастровых инженеров по состоянию на 01.07.2022 года в Сергиево-Посадском городском округе – 299 чел. Однако, 90 кадастровых инженеров из 384 за период 2021 – 2022 годов не подали ни одного документа на государственный кадастровый учет от своего имени (межевой план, технический план, акт обследования или иные документы). Это означает, что фактически на рынке кадастровых работ работают 294 кадастровых инженера. Остальные либо не осуществляют свою деятельность

совсем, либо работают, но от своего имени не подают документы для учетно-регистрационных действий.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе показал, что из числа действующих кадастровых инженеров фактически осуществляют свою деятельность только около 84% инженеров. Это свидетельствует о сужении рынка профессионалов.

Получение квалификационного аттестата кадастрового инженера не гарантировало успешное ведение в дальнейшем кадастровой деятельности.

Заметно действие входных барьеров на рынок кадастровых работ:

- обязательное вступление в СРО;
- наличие высшего образования по определенным направлениям подготовки;
- страхование гражданской ответственности кадастрового инженера.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

В Сергиево-Посадском городском округе преимущественной является форма организации кадастровой деятельности в качестве работника

юридического лица. У юридических лиц, как показывает практика, есть преимущества по сравнению с индивидуальными предпринимателями (далее – ИП). Но тем не менее ИП – самые открытые, в договоре с ним указывается не какой-то юридический адрес, по которому никого не найдешь, а адрес регистрации ИП. Если ИП несет ответственность по договорным обязательствам, судебные исполнители опишут все его имущество (даже то, которое к бизнесу никакого отношения не имело) и выставят на реализацию с аукциона. При банкротстве общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) конфискация коснется только имущества, стоящего на балансе общества. Вот где настоящие гарантии сделок. Это не строка в договоре с ООО – ответственность в соответствии с действующим законодательством, то есть уставным капиталом.



Рисунок 3 – Анализ выбора форм организации кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

Как показал проведенный анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе наибольшее число документов для проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости за период 2021–2022 года подготовила наименьшая по численности группа кадастровых инженеров.

Их насчитывается всего 73 человека, подготовивших более 2000 документов. Самая крупная по численности группа кадастровых инженеров, подготовивших от 200 до 500 документов. Таких насчитывается – 93 человека.

Анализ качества кадастровой деятельности по числу поданных на ГКУ документов представлен на рисунке 4.

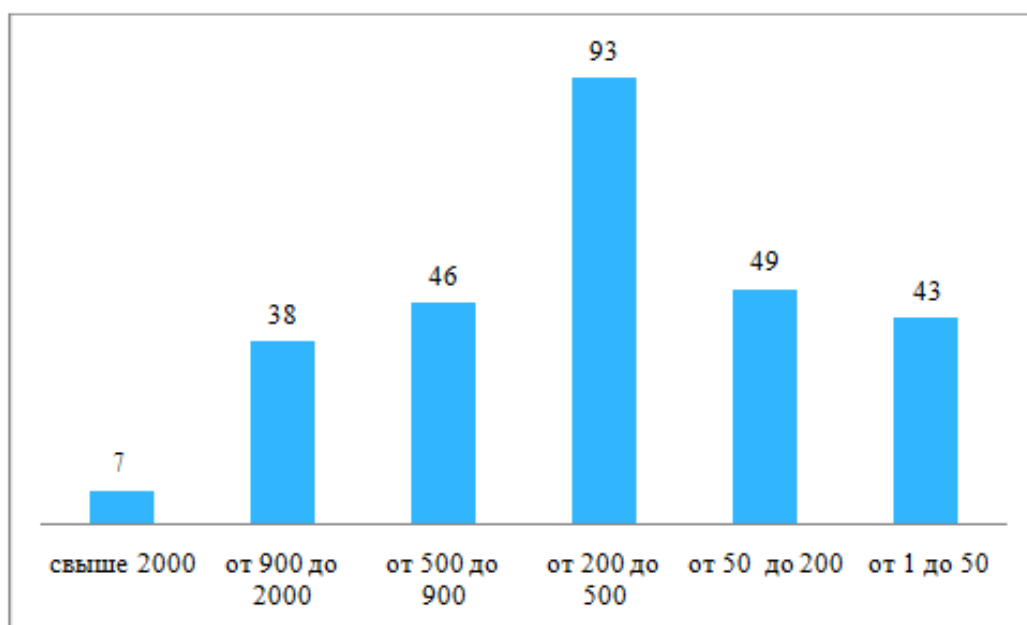


Рисунок 4 – Анализ качества кадастровой деятельности по числу поданных на ГКУ документов

Рассмотрим причины, по которым аннулированы квалификационные дипломы кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа. Квалификационный аттестат аннулируется в следующих случаях:

- установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;
- поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации

кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

- подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

- непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления, содержащего сведения о кадастровом инженере или изменении таких сведений.

Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа представлен на рисунке 5.

На основе выполненного анализа следует вывод о том, институт кадастровых инженеров – это динамичная система, испытывающая на себе влияние экономических и законодательных изменений в стране.

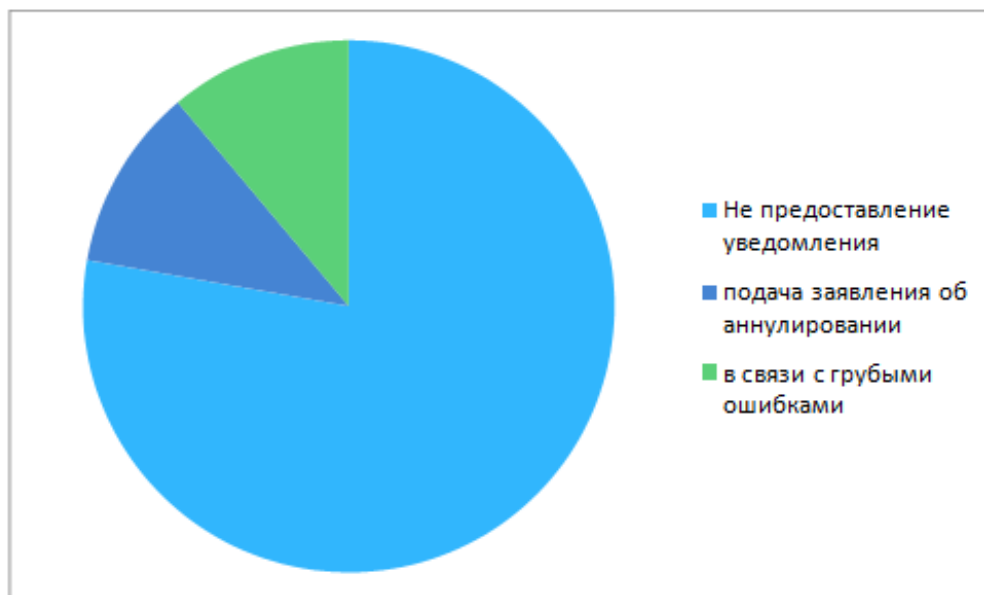


Рисунок 5 – Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа

Чтобы лучше понимать, каким образом улучшить кадастровую деятельность в Сергиево-Посадском городском округе, нужно для начала

установить основные проблемы в реализации данной деятельности. К 2022 году накопился ряд систематических ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов для государственного кадастрового учета объектов недвижимости. Итак, основные ошибки:

- форма или содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

- границы земельного участка, на который представлено заявление о государственном кадастровом учете, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным.

Ниже приведен ряд ошибок, допускаемых при проведении анализа документов, которые поступают для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости:

- кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов не учитываются сведения, хранящиеся в государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства;

- учитывая, что новые XML – схемы межевого и технического планов, акта обследования на данный момент не действуют, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указывать те сведения,

которые были предусмотрены требованиями, но отсутствующие в данных, размещенных на официальном сайте Росреестра действующих XML – схем. Например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер. Уникальный номер реестровой записи указывается в системе, а свой номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, либо не указывают, либо указывают с ошибками.

– требования к подготовке межевого плана, в состав приложения обязательно должно включаться согласие на обработку персональных данных. Многие кадастровые инженеры при подготовке пакета документов не включают согласие на обработку персональных данных в состав приложения;

– адрес земельного участка указан в межевом плане не в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС). Если присвоенный адрес объекта недвижимости по какой-то причине отсутствует, то в межевом плане указывается местоположение, структурированное в соответствии со всеми требованиями ФИАС. В строке «Дополнительные сведения о местоположении земельного участка» указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельного участка;

– в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде, неверно присвоена нумерация помещений;

– виды разрешенного использования образуемых земельных участков не приводят в соответствии с установленным классификатором видов разрешенного использования;

– ошибки в виде разрешенного использования ведут к нарушениям в подготовке межевого плана. Если земельный участок образован путем

раздела, то обязательно должны быть указаны характеристика исходного земельного участка;

– акт согласования местоположения границ земельного участка оформляется с нарушением установленных требований (например, отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, не указываются сведения обо всех смежных земельных участках) или в приложении отсутствуют копии документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании.

При подготовке документов кадастровые инженеры используют не актуальные сведения, что приводит к пересечению границ образуемых земельных участков с земельными участками, сведения, о которых содержатся в ЕГРН.

В связи с вышеизложенным напрашивается вывод: квалификация и уровень подготовки кадастрового инженера чрезвычайно важны. И отношение к подготовке кадров для проведения кадастровых работ должно быть куда более серьезным.

Следующим предложением по совершенствованию ведения кадастровых работ в Сергиево-Посадском округе является организация мероприятий, которые позволят снизить количество кадастровых ошибок и неточностей. Более половины участков в Сергиево-Посадском городском округе имеют проблемы с оформлением титулов на недвижимость. К сожалению, ранее нередкими были случаи проведения геодезических работ с устаревшим и даже неисправным оборудованием. Выполнение работ велось в условной или локальной системе координат без привязки к общегосударственной системе. Но нельзя исключать, что ошибка регистрации была допущена государственными или местными органами власти, которые, в свою очередь, неверно подготовили ход земельного участка, на основании которого были проведены кадастровые работы. В настоящее время самой частой ошибкой в Сергиево-Посадском городском округе считается несоответствие координат границ земельных участков их

фактическому местонахождению или и вовсе отсутствие координат. На общедоступном кадастровом плане можно заметить, что около 70% участков имеют «Заявленную площадь». В случаях, когда границы не уточнены, собственники соседних прилегающих участков могут взять часть чужого участка себе. Для того, чтобы имелась возможность получать более точные данные и снизить количество реестровых ошибок, необходимо проверять данные, используемые кадастровыми инженерами в работе.

На сегодняшний день комплекс мероприятий, направленных на сохранение и укрепление это новое направление государственной реформы контрольно-надзорной области деятельности, а также в кадастровой.

В рамках научного исследования были рассмотрены организации, которые занимаются кадастровой деятельностью в Сергиево-Посадском городском округе и состоят в Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» занимает высокие позиции среди других СРО в кадастровой отрасли, активно принимает участие в развитии профессии кадастрового специалиста, в обучении саморегулированию в этой сфере. Для членов Ассоциации регулярно проводятся курсы повышения квалификации, повышающие их навыки и улучшающие уровень профессиональной этики.

Чтобы оформить страхование профессиональной деятельности с кадастровыми специалистами Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» составляет и заключает договор – коллективного страхования.

Карта региональных представительств Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» представлена на рисунке 8.



Рисунок 6 – Карта региональных представительств Ассоциации
«Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»

Одним из инструментов саморегулирования в кадастровой области является способствующий эффективному определению большого спектра вопросов, которые касаются высокой квалифицированности кадастровой деятельности. Правильный и оперативный ответ органов саморегулирования на жалобы и входящие звонки в отношении кадастровых инженеров не только будет выполнять контрольную функцию, возложенную на СРО кадастровых инженеров, но и будет сигналом к повышению уровня услуг, предоставляемых кадастровыми инженерами.

По моему мнению, помимо того, что существует саморегулирование, необходимы дополнительные меры для улучшения кадастровой деятельности. Одной из таких мер является ужесточение административной ответственности. На данный момент, в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ КоАП РФ Статья 14.35 нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности подразумевается штраф от одной до 400 тысяч рублей или даже отстранение от профессиональной деятельности на срок до трех лет. Однако, зачастую такие меры наказания не имеют критичных последствий для кадастрового инженера, который по истечении указанного срока и уплаты штрафов может возобновить свою деятельность.

Также, одним из способов повышения качества услуг Росреестра является улучшение и модернизация предоставления информации в электронной форме. Сайт Росреестра содержит в себе ряд сервисов, позволяющих упростить процедуры государственной государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество и проведения предварительных кадастровых работ. Данные сервисы помогают пользователям найти актуальную проверенную информацию быстро и из надежных источников.

Так, данные обо всех действующих кадастровых инженерах содержится на сервисе «Реестр кадастровых инженеров». В реестре можно найти информацию о самом кадастровом инженере: в течение двух дней вносится информация о выдаче либо аннулировании квалификационного аттестата, а остальная часть данных вносится уже в течение 30 дней с даты изменения. Более того, в реестре указывается информация о профессиональной деятельности инженеров, куда входят: количество регистраций, отказов в бухгалтерском учете и кадастровые ошибки. Также есть функция поиска кадастровых инженеров по месту жительства и характеристикам профессиональной деятельности.

Информацию об органах саморегулирования кадастровых инженеров можно получить через услугу «Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

Кроме того, личный профессионализм, а также уровень и качество работы кадастрового инженера напрямую влияет на достоверность информации государственного реестра недвижимости. Впоследствии это еще и влияет на рациональное использование земли, на ее охрану, а также на защищенность публичных и частных прав.

На сегодняшний день взаимодействие подразделений Росреестра, саморегулируемых организаций и кадастровых инженеров, на мой взгляд, должно быть направлено на повышение качества работы кадастровых инженеров и условий для их профессионального роста. А уже впоследствии

уровень удовлетворенности населения услугами Росреестра возрастет, главное, чтобы квалификация специалистов и доступность качественной информации развивались параллельно.

Для земельных преобразований кадастровая область деятельности служит главной частью совершенствования, с помощью чего производится рациональное использование и охрана земель, в ходе чего осваиваются экономические, социальные и правовые аспекты, которые помогают поддерживать природные ресурсы в сохранности и увеличивают плодородность земель. Проблемы по улучшению кадастровой деятельности всегда будут очень важным фактором, всё из-за того, что необходимость в достоверных сведениях важна для земельно-имущественных отношений, впоследствии чего сделки с землёй показывают важность развития организации кадастра.

Необходимость кадастровой деятельности демонстрирует важность процесса улучшения организации и кадастровой деятельности.

В настоящее время кадастровая деятельность выполняется в сложных условиях, а именно в часто изменяющемся законодательстве и из этого стоит отметить тот факт, что требуется улучшение организации и планирования. Кадастровой деятельности свойственны множество особенностей, которые регулируются организационным механизмом.

Достоверная информация, находящаяся в ЕГРН напрямую зависит от уровня выполнения и компетентности кадастрового инженера, как результат динамики рынка недвижимости, правильного использования земли, содержать её в охране и защищённость публичных и частных имущественных прав.

В данной статье были исследованы главные аспекты организации и ведения кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

Результативная организация кадастровой деятельности напрямую имеет отношение с использованием современных и новых подходов к эксплуатации ресурсов производства.

Вдобавок хочется выделить, какую роль играет качество подготовки кадастровых инженеров. Поэтому нужно проводить курсы по повышению квалификации сотрудников.

Резюмируя итоги вышесказанному необходимо зафиксировать, что от уровня выполненной работы кадастровым инженером зависит информация, находящиеся в государственном реестре недвижимости, как итог уровня выполнения и компетентности кадастрового инженера, как результат динамики рынка недвижимости, правильного использования земли, содержать её в охране и защищённость публичных и частных имущественных прав.

В заключении хочется особо отметить, что нужно модернизировать теоретическое и методическое регулирование ведения кадастровой деятельности, что разрешит рационализировать и осуществлять кадастровую деятельность более эффективной.

Литература

1. Варламов А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И. Кадастровая деятельность. 2022 г. С. 18-34.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. N 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: по состоянию на 30.04.2021 г./ [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
3. Информация о кадастровой деятельности // [Официальный сайт журнала Кадастр недвижимости] / URL: www.roskadastr.ru (дата обращения: 10.06.2021).
4. Проблемы выполнения комплексных кадастровых работ // [Официальный сайт Международного сельскохозяйственного журнала] / URL: <http://mshj.ru> (дата обращения: 16.06.2021).
5. Постановление Правительства Российской Федерации о федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы) [постановление Правительства от 10 октября 2013 г. №903: по состоянию на 17.02.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru>(дата обращения: 19.05.2021)
6. Проблемы кадастровой деятельности // [Официальный сайт Московского экономического журнала] / URL: <http://znanium.com> (дата обращения: 27.06.2021).
7. Федеральный закон об организации предоставлении государственных и муниципальных услуг» от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ: принят Гос. Думой 7 июля 2010 г.: по состоянию на 30.12.2020 г./ [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

Literature

1. Varlamov A.A., Galchenko S.A., Avrunev E.I. Cadastral activity. 2022 pp. 18-34.
2. Land Code of the Russian Federation dated 25 Oct. 2001 N 136-FZ: adopted by the State. Duma 28 Sept. 2001: as of April 30, 2021 / [Electronic resource]. Access from reference - legal system "Consultant Plus".
3. Information about cadastral activities // [Official website of the journal Real Estate Cadastre] / URL: www.roskadastr.ru (date of access: 06/10/2021).
4. Problems of performing complex cadastral works // [Official website of the International Agricultural Journal] / URL: <http://mshj.ru> (date of access: 06/16/2021).
5. Decree of the Government of the Russian Federation on the federal target program "Development of a unified state system for registering rights and cadastral registration of real estate (2014 - 2020) [Government Decree of October 10, 2013 No. 903: as of February 17, 2018] / [Electronic resource] / Official Internet portal of legal information. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (date of access: 05/19/2021).
6. Problems of cadastral activity // [Official website of the Moscow Economic Journal] / URL: <http://znanium.com> (date of access: 06/27/2021).
7. Federal law on the organization of the provision of state and municipal services "dated July 27, 2010 No. 210-FZ: adopted by the State. Duma July 7, 2010: as of December 30, 2020 / [Electronic resource]. Access from reference - legal system "Consultant Plus".

ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

ISSUES OF PUBLIC ADMINISTRATION OF LAND RESOURCES

УДК 332.6:332.54

Злотогурский Олег Анатольевич, бакалавр по направлению 38.03.02 «Менеджмент», ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Таджияков Александр Александрович, бакалавр по направлению 21.03.02 «Землеустройство о кадастры», ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Zlotogorsky O.A., Ks.go.1986@mail.ru

Tadzhiyakov A.A., a.tadzhiyakov@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается процесс управления земельными ресурсами как совокупность менеджмента и земельного законодательства. Эффективность земельной деятельности зависит от грамотного использования земли, эффективного управления коллективом и принятия управленческих решений. Реформы, проводимые в области земельно-имущественных отношений, принятие новых законов и административных преобразований требуют знаний в сфере управления земельным фондом, развития средств коммуникаций. В то же время необходимо знакомство с современными методами административного управления, которые были наработаны десятилетиями и новыми способами администрирования.

Annotation

The article considers the process of land management as a combination of management and land legislation. The effectiveness of land activity depends on the competent use of land, effective management of the team and management decisions. The reforms carried out in the field of land and property relations, the adoption of new laws and administrative reforms require knowledge in the field of land fund management, the development of communication tools. At the same time, it is necessary to get acquainted with modern methods of administrative management that have been developed for decades and new ways of administration.

Ключевые слова: земельные ресурсы, мониторинг земель, управление земельными ресурсами, земельное законодательство, земельный контроль

Keywords: land resources, land monitoring, land management, land legislation, land control

В социально-экономическом развитии общества земельные ресурсы, землепользование и земельные отношения всегда играют ведущую роль. Поэтому характер и масштабы земельных преобразований следует рассматривать как один из решающих факторов, определяющих темпы и эффективность развития национальной экономики, формирования рыночных отношений. Следовательно, в связи с земельными реформами возросли требования к мониторингу земель. Использование мониторинга в земельном кадастре даёт возможность организованно использовать и защищать земельные ресурсы. В этом случае роль конечного звена системы выполняет землеустройство. Повышение уровня объективности и практической пригодности проектов и схем землеустройства путем углубления их экологической и экономической обоснованности является основным направлением их совершенствования.

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений - от социальных до экономических, правовых,

экологический и другие виды менеджмента. Таким образом, управление земельными ресурсами - это систематическое, сознательное и целенаправленное воздействие государства и общества на земельные отношения. [5]

Это влияние основано на знании объективных законов с целью обеспечения рационального эффективного функционирования земельных ресурсов страны.

В то же время поспешная реформа существующей системы землепользования и перераспределение земель привели к негативным тенденциям в управлении земельными ресурсами. Недостаточное и неудовлетворительное обеспечение проекта землеустройства обоснованными материалами экологического содержания оказало негативное влияние не только на экономическую, но и на экологическую организацию землепользования. Ограничение экологического содержания проектов землеустройства объяснялось отсутствием соответствующих разработок, в том числе критериев экологической оценки территории.

Следствием такого подхода является отсутствие связи между мониторингом, земельным кадастром и землеустройством. Необходимость органичной связи между мониторингом, кадастром и землеустройством обусловлена единством конечных целей и задач землепользования, исходных источников информации, объектов наблюдений и оценок, набор показателей, уровни организационной структуры.

Между тем практика показала, что только на основе проекта документация по землеустройству, в комплексе сочетающая правовые, экономические и экологические условия формирования и улучшения землепользования, позволяет обеспечить повышение эффективности земельных преобразований. Однако сельскохозяйственные предприятия не заинтересованы в заказе выполнения работ по корректировке картографического материала, разработке проектов землеустройства на ферме из-за их значительной стоимости.

В то же время, для того чтобы понять проблемы сегодняшнего и завтрашнего дня современного городского округа, это также необходимо иметь четкое представление о факторах каждой административно-территориальной единицы, возможностях влияния через управление и закон на состояние развития района.

Земля как единый фонд является особым предметом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с выполнением функций по внутренней организации земельных участков. [6]

Земельные отношения можно определить, как взаимодействие граждан, юридических лиц, кадастровых инженеров, государственных и муниципальных органов власти, общественных объединений, общественных некоммерческих организаций, саморегулируемых организаций по вопросам владения, управления и использования земельных ресурсов, выполнения кадастровых работ, государственной регистрации кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав и сделок на них.

Участниками земельных отношений являются: [1]

- граждане Российской Федерации;
- юридические лица Российской Федерации;
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципалитеты.

Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица также могут участвовать в земельных отношениях на территории России, но их права существенно ограничены Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами Российской Федерации. [2]

В целом, для создания критериев и механизма оценки эффективности управления первым необходимым условием является наличие формализованных целей, которых землевладелец хочет достичь. Вторым

необходимым условием является то, что цели не должны быть не только формализованы, но и представлены измеримым образом. То есть при определении целей лучше использовать не качественные показатели, а скорее количественные характеристики, которые легко сравнивать и оценивать. Таких количественных характеристик не должно быть много, но поскольку они являются ключевыми информационными показателями, они позволят владельцу сделать вывод о том, насколько эффективно в его стране осуществляется управление недвижимостью. [4]

Этот подход предполагает внедрение механизмов оценки полезности земельных ресурсов путем определения бюджетной и иной эффективности, установления стандартов.

Следовательно, мониторинг почв и контроль за состоянием почв как элемент землеустройства служит научной и информационной базой для принятия обоснованных решений.

Таким образом, динамика экологических показателей, основанная на материалах мониторинга почв, служит основой для экологической обоснованности проектов землеустройства и определяет кадастровую оценку территории при организации рационального использования земель. Следовательно, комплексная оценка экологических и производственно-экономических перспектив каждого объекта позволяет нам установить экологическую направленность организации рационального использования почв, определить зоны распространения негативных процессов, степень их проявления и размер причиняемого ущерба и, как следствие, наметить сбалансированные изменения в состоянии сельскохозяйственных угодий используйте.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2023) / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Абанина, Е.Н., Аверьянова, Н.Н., Анисимов, А.П. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ, [Текст] / 2020. 800 с.
5. Игнатьева И.А. Правовое регулирование отношений по природопользованию и имущественные общественные отношения [Текст] // Государство и право, 2020, № 3, с. 103-111.
6. Нарышева Н.Г. К вопросу о предмете земельного законодательства // Экологическое право [Текст] / 2020. N 6. С. 9 - 14

Literature

1. The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ (ed. of 04.08.2023) / [Electronic resource]. Access from help.-legal system "Consultant Plus".
2. Town-planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ (ed. of 04.08.2023) / [Electronic resource]. Access from help.-legal system "Consultant Plus".
3. Code of the Russian Federation on Administrative Offenses dated 30.12.2001 N 195-FZ (ed. from 04.08.2023) (with amendments and additions, intro.

effective from 11.08.2023) / [Electronic resource]. Access from help.- legal system "Consultant Plus".

4. Abanina, E.N., Averyanova, N.N., Anisimov, A.P. Actual problems of the theory of land law of Russia: monograph / under the general editorship of A.P. Anisimov. M.: Justicinform, [Text] / 2020. 800 p

5. Ignatieva I.A. Legal regulation of relations on environmental management and property public relationships [Text] // State and Law, 2020, No. 3, pp. 103-111.

6. Narysheva N.G. On the subject of land legislation // Environmental law [Text] / 2020. N 6. pp. 9-14