

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И РАЗВИТИЕМ  
ТЕРРИТОРИЙ**



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

САРАТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.И. ВАВИЛОВА



**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И  
РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ**

*Сборник материалов III международной  
научно-практической конференции*

*20 декабря 2019 г.*

*Саратов 2019*

УДК 333:504:528:574

ББК 65.32-5

У 67

У 67      **Управление объектами недвижимости и развитием территорий:**  
Сборник материалов III международной научно-практической  
конференции / Под ред. В.А. Тарбаева. — ФГБОУ ВО Саратовский  
ГАУ – Саратов: Амирит, 2019. – 205 с.

**ISBN 978-5-00140-463-7**

Сборник содержит доклады в авторской редакции. Авторы опубликованных докладов несут ответственность за достоверность приведенных в них сведений.

Редакционная коллегия:

канд. с.-х. наук, доцент *В.А. Тарбаев*;

д-р с.-х. наук, доцент *В.М. Янюк*;

канд. с.-х. наук, доцент *Р.Р. Гафуров*;

УДК 333:504:528:574

ББК 65.32-5

**ISBN 978-5-00140-463-7**

© Коллектив авторов, 2019

©ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ

имени Н.И. Вавилова, 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

Акатова Н.В., Янюк В.М. ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПЛАНИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	8
Акопян О.А., Ильина Е.В., Крейк В., Синенко В.А., Сазонов В.С. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ.....	12
Антоненко Е.В. ВЛИЯНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОЦЕНКУ ПРИДОРОЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	18
Баева Е.С., Гафуров Р.Р., Кондаков К.С., Алимбеков М.Я. ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	23
Варакина Т.А., Янюк В.М. ПРАВОВЫЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УСТАНОВЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ В ЕГРН.....	29
Васильев О.А., Ильина Т.А., Ильин А.Н. ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ.....	36
Володченко Ю.М., Нейфельд В.В. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В ОБЛАСТИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ...	45
Володченко Ю.М., Нейфельд В.В. ТЕХНОЛОГИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	49
Гагина И.С., Кусаинова А.Т. АНАЛИЗ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
Гончарова М.В., Морозов М.И., Синодский С.В., Янюк В.М., Тарасенко П.В. МОНИТОРИНГ ПРОЯВЛЕНИЯ ДЕГРАДАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В ЗОНЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА В ПОЛУПУСТЫННЫХ РАЙОНАХ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	59
Горбунова А.Г., Ткачев А.А. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕСТАЦИОНАРНОЙ ТОРГОВЛИ И РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТОВ.....	64

Еремина О.А. Калмыкова А.Л. ВИДЫ БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЯ ВОДОЁМОВ В ПРИРОДНЫХ ЛАНДШАФТАХ.....	67
Еремина О.А. Калмыкова А.Л. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГАБИОННЫХ ПОДПОРНЫХ СТЕН В ГОРНЫХ ЛАНДШАФТАХ.....	70
Еремина О.А. Калмыкова А.Л. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОМПОЗИТНОЙ АРМАТУРЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ЛАНДШАФТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ....	73
Еремина О.А. Калмыкова А.Л. УКРЕПЛЕНИЕ БЕРЕГОВ ВОДОЕМОВ ГЕОРЕШЕТКАМИ В ЛАНДШАФТЕ.....	76
Еремина О.А. Калмыкова А.Л. УСТРОЙСТВО ДРЕНАЖНОЙ СИСТЕМЫ НА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГАХ В УСЛОВИЯХ АГРОЛАНДШАФТА.....	79
Ильин А.Н., Ильина Т.А., Васильев О.А. ОБОСНОВАНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	82
Ильинская Е.В. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ.....	88
Коржова С.Л., Ерюшев М.В. СОЗДАНИЕ ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН В ЛАНДШАФТНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ.....	91
Коржова С.Л., Ерюшев М.В. ДНЕРЕНАЖНЫЕ СИСТЕМЫ И ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ЛАНДШАФТНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ.....	94
Коржова С.Л., Ерюшев М.В. ВЕРТЕКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ В ЛАНДШАФТНОМ ДИЗАЙНЕ.....	97
Коржова С.Л., Ерюшев М.В. СОЗДАНИЕ ИСКУССТВЕННОГО ВОДОЁМА В ЛАНДШАФТНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	100
Королева Е.В., Крейк В.О., Ильина Е.В., Синенко В.А. , Шувалова Е.Н. ПРОБЛЕМЫ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	103
Корчагин А. П., Янюк В.М. ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО КОМПЛЕКСА.....	107
Лысенко Е.С., Тарасенко П.В. ПЛАНИРОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ И РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ В ЛЫСОГОРСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	114

Любимов А.С., Баева Е.С., Гафуров Р.Р., Ивахненко Ю.И., Колганов Н.А	
АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ САРАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	118
Любимов А.С., Гафуров Р.Р., Утюгова Е.С. Пылыпива М.В., Лебедев В.С.	
ЛАНДШАФТНАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САРАТОВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	122
Никонов А.Г.	
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА АГРАРНОГО СЕКТОРА КАК ФАКТОР ЭФФЕКТИВНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ДЕПРЕССИВНОГО РЕГИОНА.....	126
Онаев М.К., Султанова З.Х., Жумагазина М.	
ПАСТБИЩНЫЕ ЗЕМЛИ ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ: СОСТОЯНИЕ И ВОЗМОЖНОСТИ.....	130
Онаев М.К., Утегалиева Н.Х., Аталикова Л.	
АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЛИМАННОГО ОРОШЕНИЯ ПО ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	135
Порывкин П.В., Хаустова С.В., Янюк В.М.	
ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ТРУБОПРОВОДНЫХ СИСТЕМ.....	139
Рахимгалиева С.Ж., Хамзина А.К.	
ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КАШТАНОВЫХ ПОЧВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВОЗДЕЛЫВАНИИ ПОСАДОЧНОГО МАТЕРИАЛА ЯБЛОНИ.....	148
Рахимгалиева С.Ж., Сапарова Н.Х., Эркинов С.Т., Жарасова А.Х.	
ВЛИЯНИЕ ЭПИНА НА ПЛОДОРОДИЕ КАШТАНОВЫХ ПОЧВ ПАСТБИЩНЫХ УГОДИЙ СУХОСТЕПНОЙ ЗОНЫ.....	154
Рощин Р.С., Ильина Е.В., Крейк В.О., Синенко В.А., Сазонов В.С.	
АНАЛИЗ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НА ПРИМЕРЕ АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	159
Садыкова Э.Э., Ткачев А.А.	
О ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗАВЕШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА.....	165
Скосырев А.О., Ганькин А.В., Хончева Л.М.	
НАУЧНЫЙ ПОДХОД ПРИ ЭКОЛОГО-ЛАНДШАФТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЛЕСОСТЕПНОЙ ЗОНЫ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ПОЧВЕННОГО	

ПЛОДОРОДИЯ.....	170
Тактарова И.А., Ткачев А.А., Панченко Ю.Н., Сеница Т.В.	
ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРИ СДАЧЕ ИХ В АРЕНДУ ИЛИ ПРИ ИХ ПРОДАЖЕ.....	174
Умерова Л.Р., Волкова Н.Е., Подовалова С.В., Иванютин Н.М.	
ВЕДЕНИЕ БАЗ ДАННЫХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ КАК МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ И ВОДНЫМИ РЕСУРСАМИ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ.....	178
Филина А.В., Степанова В.А., Кузичева Л.И.	
АНАЛИЗ ПРОЕКТА НОВОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ».....	183
Хачатурова Е.С., Гагина И.С.,	
ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И СПОСОБЫ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ОТ НЕГАТИВНЫХ ПРИРОДНО-АНТРОПОГЕННЫХ ПРОЦЕССОВ В РОССИИ.....	188
Шевердина А.С., Гагина И.С.,	
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ.....	192
Юнчик Ю.А., Крайнюк М.М.	
ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ.....	197
Юнчик Ю.А., Крайнюк М.М.	
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.....	201

УДК 338.112

*Акатова Н.В.*

Комитет по управлению имуществом города Саратова, г. Саратов, Россия

*Янюк В.М.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПЛАНИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

*Использование земель в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов, несмотря на периодические изменения законодательных норм, регулирующих рассматриваемые отношения, требуют дальнейшего совершенствования, с целью создания современной и комфортной территории проживания населения в соответствии с повышением требований к качеству жизни, в оценке которого важную роль играет обеспеченность объектами социальной инфраструктуры.*

Ключевые слова: проект планировки, генеральный план, жилой район, население, мест в детских садах, дошкольные образовательные учреждения.

*Akatova N. V.*

Property management Committee of the city of Saratov, Saratov, Russia

*Yanyuk V. M.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

## **PROBLEMATIC ASPECTS OF PLANNING INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECTS FOR INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES**

*The use of land in the implementation of investment and construction projects, despite periodic changes in the legislative norms regulating the relations under consideration, requires further improvement in order to create a modern and comfortable territory for the population to live in accordance with the increased requirements for the quality of life, in the assessment of which the provision of social infrastructure plays an important role.*



Keywords: planning project, master plan, residential area, population, places in kindergartens, pre-school educational institutions.

Правовое, землеустроительное и градостроительное обеспечение проектов комплексного освоения городских территорий с учётом требований создания благоприятных социально-экологических условий в силу относительной новизны данных требований продолжает видоизменяться и совершенствоваться, что делает актуальными теоретические и прикладные аспекты эффективного использования земли при разработке градостроительной документации. В то же время всё более актуальным при планировании устойчивого социально-экономического развития населённых пунктов становится требование одновременного сбалансированного выполнения социальных, экономических, санитарно-гигиенических, экологических, эстетических и технических требований. Поэтому ограничиваться только достижением экономической эффективности недостаточно. Необходимо также соблюдать и остальные требования устойчивого развития территорий.

Требование повышения эффективности использования земельных ресурсов крупных городов связано со следующими факторами:

- увеличение дефицита городских земель, которые по своему статусу могут использоваться в проектах застройки, решающей социально-экономические проблемы крупных городов;
- естественными процессами повышения стандартов качества жизни и создания комфортной городской среды;
- ветшания значительной массы объектов жилой недвижимости, созданной более чем 40-50 лет, характеристики которой не отвечают современным требованиям;
- роста спроса на освоение земельных участков в черте города с целью создания крупных жилых массивов со стороны субъектов инвестиционной деятельности (инвестиционно-строительных компаний, кредитных организаций на реализацию крупных проектов);
- наличием потребности муниципалитетов в реализации множества программ стратегического развития, связанных застройкой крупными массивами.

Саратов является динамично развивающимся городом с диверсифицированной экономикой, обладающим широкими

инвестиционными возможностями. Однако, более глубокий анализ социально-экономического положения города, преимуществ и недостатков позволяет сделать вывод о том, что весомый экономический потенциал, стабильные темпы роста макроэкономических показателей, напряженная работа органов местного самоуправления еще в недостаточной степени трансформируются в рост качества жизни населения города. Это обусловлено рядом нерешенных проблем, недостатков и сдерживающих факторов, являющихся следствием не комплексного подхода к застройке территории города в прошлом.

Проекты комплексной застройки направлены на развитие города и являются инвестиционно-привлекательными для застройщиков. Вместе с тем, жилые комплексы с площадью территории менее 5 га из-за отсутствия требования действующего законодательства к подготовке проектов планировки таких территорий представляют собой застройку повышенной этажности с высокой плотностью, лишённую социальных объектов. Кроме того, в результате анализа построенных или находящихся в процессе строительства на территории города 57 жилых комплексов выявлено, что площади территорий ряда жилых комплексов таких как: ЖК «Русинвест»; ЖК «Риолит»; ЖК «Цветочный»; ЖК «Березки»; ЖК «Победа» превышает 5 га, следовательно, сопоставимы с масштабами микрорайонов. Данные жилые комплексы возводятся в отсутствие проектов планировки территории, а, следовательно, также не обеспечены объектами социальной инфраструктуры.

Анализ обеспеченности территорий (по 4 районам города) детскими садами и школами в соответствии с утвержденными проектами планировки территории (ППТ) и проектами межевания территории (ПМТ), на основании которых на данный момент ведется комплексная застройка территорий города, приведен в таблице.

С учетом проведенного анализа выявлен профицит мест в школах (225 мест), запланированных к строительству утвержденными проектами планировки территории, в Ленинском районе.

Дефицит мест в школах согласно утвержденным проектам планировки территорий в Волжском районе составляет 60 %, в Кировском районе – 37 %, в Заводском районе – 13%.

Также выявлена острая нехватка мест в дошкольных образовательных учреждениях во всех районах города: 260 – в Ленинском районе, более 500 – в Заводском, 1020 мест – в Кировском и 1860 - в Волжском районе.

Строительство школ и детских садов осуществляется после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, что связано с

включением данных объектов, как объектов муниципального значения, в государственные программы. Также проблема нехватки мест в школах и детских садах связана с изменением технико-экономических показателей строящихся жилых зданий в части увеличения этажности, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с правом, предоставленным застройщику действующим законодательством. Кроме того, выявлены случаи включения в расчет школ, расположенных на смежных территориях (что допустимо), но находящихся вне пятисотметрового радиуса доступности.

**Таблица 1.- Анализ обеспеченности территорий детскими садами и школами**

Показатель	Районы города Саратов			
	Ленинский	Заводской	Волжский	Кировский
Общая площадь квартир жилых зданий по ППТ, ПМТ, кв. м	461432,54	984752,92	1536240	1557774,02
Предусмотрено мест в детских садах (ППТ, ПМТ)	600	1400	1040	1920
Потребность, мест	860	1914	2901	2943
Реализовано, мест	400	240	480	1080
Предусмотрено мест в школах (ППТ, ПМТ)	1650	2750	1925	3025
Потребность, мест	1435	3,152	4779	4847
Реализовано, мест	825	0	825	825

В результате проведенного анализа выявлена необходимость подготовки проектов планировки с проектами межевания в их составе территорий жилых комплексов для решения проблем с нехваткой объектов социальной инфраструктуры, объектов обслуживания для обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности. Также выявлена необходимость внесения изменений в некоторые утвержденные проекты планировки территории, в части обеспеченности территорий объектами обслуживания населения, установления первоочередности строительства объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур.

Необходимо отметить, что в настоящее время задачи по решению проблем нехватки объектов социальной инфраструктуры для органов исполнительной власти всех уровней являются приоритетными. В городе Саратове данные задачи решаются в рамках национальных проектов, посредством утвержденных государственных, муниципальных программ, направленных на реализацию положений Генерального плана муниципального образования «Город Саратов», утвержденного в начале 2018 года.

**УДК 332.02**

**Акопян О.А., Ильина Е.В., Крейк В., Синенко В.А., Сазонов В.С.**

Агроинженерный департамент, Российский университет дружбы народов

г. Москва, Россия

## **АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ**

*К информационным ресурсам, которые включены в состав единого информационного пространства, относятся государственные информационные ресурсы, информационные ресурсы совместного ведения областей и районов, информационные ресурсы районов, а также ресурсы других хозяйствующих субъектов. В своей статье авторы исследуют информационное взаимодействие при ведении и осуществлении кадастра недвижимости на территории г. Москвы.*

Ключевые слова: объекты недвижимости, кадастр недвижимости, реестр недвижимости, информационные системы, информационные ресурсы.

**Akopian O.A., Ilina E.V., Kreik V., Sinenko V.A., Sazonov V.S.**

The agricultural engineering Department, Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia

## **ANALYSIS OF INFORMATION INTERACTIO WHEN MAKING A REAL ESTATE CADASTRE IN THE TERRITORY OF MOSCOW**

*The information resources that are included in the unified information space include state information resources, information resources of joint management of regions and districts, information resources of regions, as well as the resources of other business entities. In their article, the authors explore information interaction in the maintenance and implementation of the real estate cadastre in Moscow.*

Key words: real estate objects, real estate cadastre, real estate register, information systems, information resources.

По мнению авторов, реализация задач своевременного информационного взаимодействия и предоставления такой информации заинтересованным лицам требует много

организационных усилий, направленных на интересы всех участников информационного обмена, но результатом станет предоставление полной и достоверной информации и облегчение поддержания и использования информационных ресурсов, а главное, достигается постоянная актуализация информации.

Авторами изучен процесс информационного взаимодействия между государственными органами, различными структурными подразделениями, физическими и юридическими лицами. Также авторами исследован порядок предоставления сведений для ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), проанализировано информационное взаимодействие между государственными органами власти с гражданами и юридическими лицами.

По мнению авторов, основой формирования сведений о земле и объектах недвижимости является своевременно актуализированное, наполненное, достоверное, качественное и непрерывно функционирующее Единое информационное пространство системы по сбору, хранению и представлению данных о недвижимости и ее правообладателях на всех административно-территориальных уровнях управления.

Полнота и актуальность кадастровой информации и наполненности Единого информационного пространства, быстро изменяющаяся с течением времени, гарантируется и обеспечивается ведением кадастра на основе современных компьютерных технологий и процессов [3]. В целях автоматизированного ведения кадастра недвижимости Правительство Российской Федерации своевременно утвердило ряд федеральных целевых программ по ведению и автоматизации кадастра недвижимости.

Ведения ЕГРН и кадастра недвижимости с использованием централизованной технологии и автоматизированных информационных систем (АИС ГКН) показывает положительный эффект и имеет ряд преимуществ, таких как:

- переход с режима "Кадастровый месяц" на режим "Кадастровый день". При децентрализованном ведении кадастра в центральный аппарат ФГБУ «ФПК Росреестра» по г. Москве поступают базы данных районных отделов один раз в месяц, что исключает возможность проведения оперативного анализа состояния дел и принятия своевременных управленческих решений.

- обеспечение возможности единообразного проведения кадастровых процедур, что в дальнейшем позволяет автоматизировать процессы и сократить время и ресурсы для их проведения;

- создание условий для исключения субъективного подхода к рассмотрению документов, представленных для проведения кадастровых процедур и предотвращения фактов коррупции;

- повышение качества подготовки проектов документов за счет того, что при выполнении одной процедуры повышается производительность и профессиональная подготовка сотрудников по сравнению с технологией, когда сотрудники районного отдела выполняют все процедуры сразу.

- повышение эффективности работы за счет того, что в областном центре имеется возможность привлекать для заполнения вакансий наиболее квалифицированных специалистов, тогда как в районах области такой возможности нет.

АИС ГКН предназначена для автоматизации одного из основных направлений деятельности Росреестра и ФГБУ «ФПК Росреестра» учетно-регистрационных процедур в отношении объектов недвижимости.

Формирование Единого информационного пространства кадастра недвижимости является многоцелевой задачей, которая, по мнению авторов, решается на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. В настоящее время с учетом положений Федерального закона от 03.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) и подзаконных актов своевременно удалось сократить разобщенности информационных сведений ЕГРН, которые ранее несли негативную практику и способствовали загруженности, переизбытку и дублированию информации, отсутствию должного качества, точности, актуальности и достоверности, в том числе имелись различия в программно-техническом обеспечении, в технологии ведения кадастрового учета и регистрации прав, осуществление и контроль за кадастровой деятельностью, а также в уровне профессиональной подготовки специалистов.

Управление ЕГРН осуществляется по ведомственной схеме, в соответствии с которой орган исполнительной власти руководит всеми функциями подчиненных ему организаций, невзирая на пересечение информационных ресурсов различных ведомств.

В настоящее время для организации управления пространственными данными на территории РФ и недопущения искажения и дублирования сведений необходимо продолжать осуществление координации, формирования и использования отдельных видов информационных ресурсов независимо от их отраслевой или региональной принадлежности.

Проанализировав управление в учетно-регистрационной сфере и кадастровой деятельности на территории г. Москва авторами сделаны заключения об имеющихся недочетах системы ЕГРН и предложены мероприятия по её совершенствованию.

Одной из основных целей создания централизованной системы кадастра недвижимости являлось существенное ограничение сроков выполнения учетно-регистрационных процедур. В настоящее время полное время обработки заявлений существенно возросло, при том, что сроки исполнения конкретно технологических действий в новой системе позволяют сэкономить время. Рассмотрим предпосылки роста сроков выполнения и внесем предписания по их устранению. Главной причиной увеличение сроков выполнения считается целесообразность действий, производимых при проведении кадастрового учета. К примеру, при подаче заявления о кадастровом учете производится внесение сведений о земельном участке согласно представленным документам. В дальнейшем вынесения положительного решения, данные становятся актуальными (приобретают юридическую силу), в случае отказа аннулируются. Исходя из этого получается, что в среднем на территории г. Москвы 51% заключений отрицательны, больше 49% вносимых данных впоследствии удаляются.

Решением данной проблемы является вероятность внедрение дополнительной функции в комплексе автоматизированной системы ЕГРН, позволяющей создать метод действий в зависимости от вынесенного решения.

Еще одной из проблем, по мнению авторов, считается недостаточная компетентность работников учетно-регистрационной сфере. Эффективность системы ЕГРН в значимой степени находится в зависимости от квалифицированности работников и подразделения в целом. Обработка при проверке заявления выполняется некоторое количество раз, что увеличивает сроки его обработки. Проанализировав данные на территории г. Москвы, в среднем 50 заявок из 300 (то есть 17%) отправляются на ввод для исправления

ошибок. Наличие ошибок во вводимых сведениях обусловлено в большей части человеческим фактором.

Также одной из явных проблем заключается в том, что после внедрения системы централизованного кадастрового учета возникла потребность в формировании большого числа нормативно - методичного использованного материала, такого как инструкции, разъяснения и письма Росреестра, Министерства экономического развития, Федеральной налоговой службы и иных смежных ведомств. Отсутствие конкретных инструкций и действий по вопросам информационного взаимодействия кадастра приостанавливало учетно-регистрационные процессы и приводило к допущению ряда типовых ошибок, на исправление которых уходило значительное количество времени.

Немало важным является и проблема отсутствия системы обучения новых сотрудников при поступлении в государственные органы.

Также одной из проблем является текучка кадров и высокий процент увольнения сотрудников. Причиной этого могут служить неудовлетворительные условия работы (низкая зарплата, ненормированное рабочее время, малая перспектива карьерного роста). Эта же причина, обуславливает низкую привлекательность данной работы среди соискателей.

Высокий процент сотрудников составляют учащиеся (например, студенты), рассматривающие работу в качестве старта именно впоследствии и во время обучения в высших и средних профессиональных образовательных заведениях, а еще соискатели, избирающие работу по территориальному показателю и не имеющие профильного образования.

В том числе особое внимание следует отнести к проблеме внедрения и совершенствования электронных услуг Росреестра не только в центральном аппарате, но и в территориальных подразделениях Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», что позволит беспрепятственно воспользоваться государственными услугами в том числе категории граждан, не имеющая доступа в сеть Интернет.

Без ликвидации указанных замечаний невозможно качественное и быстрое проведение кадастра недвижимости, учетно-регистрационных и кадастровых процедур, принятия решений в сроки, регламентированные в Законе № 218-ФЗ.



### Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Варламов А.А., Гальченко С.А. и др. Информационное обеспечение земельного кадастра: Учебное пособие - М.: ГУЗ, 2014 - 104 с.
4. Официальный сайт Росреестра <https://www.rosreestr.ru>

**УДК 332.63**

**Антоненко Е.В.**

ФГБОУ ВО «Крымский федеральный университет им.  
В.И.Вернадского», г. Симферополь, Россия

## **ВЛИЯНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОЦЕНКУ ПРИДОРОЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

*В статье рассматриваются актуальные теоретические и практические вопросы влияния линейных транспортных объектов на оценку придорожных территорий. Проведен анализ различных групп факторов, которые оказывают воздействие на изменение стоимости земель, граничащих с полосой отвода автомагистрали. Автором определена зависимость рыночной стоимости от целевого назначения земельных участков.*

Ключевые слова: оценка придорожных территорий, экологические факторы, социально-экономические факторы, поправочные коэффициенты, вид разрешенного использования.

**Antonenko E. V.**

Crimean Federal University V.I. Vernadsky, Simferopol, Russia

## **INFLUENCE OF TRANSPORT LINEAR OBJECTS ON THE ASSESSMENT OF ROADSIDE AREAS**

*The article discusses relevant theoretical and practical issues of assessing the impact of linear transport facilities on roadside territories. The analysis of various groups of factors that have an impact on the change in the value of land bordering the highway. The author determines the dependence of the market value on the purpose of land.*

Keywords: assessment of roadside areas, environmental factors, socio-economic factors, correction factors, type of permitted use.

Автомагистрали играют важную роль для развития различных регионов Российской Федерации. В результате улучшения транспортных условий повышается эффективность капиталовложений в отдаленных, экономически не освоенных районах. Автомобильный транспорт занимает доминирующее положение в перевозках наиболее дорогих и скоропортящихся грузов. От качественной работы пассажирского и грузового

автомобильного транспорта зависит стоимость товаров и услуг, производительность труда, конкурентоспособность и эффективность работы всех отраслей экономики страны. При этом скорость и интенсивность обмена товарами и услугами, возможность реализации экономического потенциала территории и ресурсов, повышение инвестиционного потенциала регионов и рост качества жизни населения связаны с развитием сети автомобильных дорог. Несмотря на социально-экономическую значимость автомобильных дорог для прилегающих территорий, они являются источником загрязнения.

**Цель:** выявить степень влияния автомобильной дороги на прилегающие территории с учетом экономического и экологического эффекта.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

1. Рассмотреть автомобильную дорогу как фактор ценообразования прилегающих территорий.
2. Определить особенности учета экологических и экономических факторов при оценке придорожных территорий.

Многочисленные исследования, проведенные в различных регионах Российской Федерации, свидетельствуют об усилении антропогенного воздействия на окружающую природную среду. В списке источников загрязнения особое место занимает транспортный комплекс, а лидером является автомобильный транспорт. Доказано, что существует зависимость между величинами транспортного потока и загрязнением атмосферного воздуха пылью, органическими веществами и тяжелыми металлами. Причем влияние выбросов транспортных средств проявляется на расстоянии 1-2 км от автомобильной дороги и распространяется на высоту 300 м и более [1].

На сегодняшний день при изъятии земель для автодорожного строительства производится расчет рыночной стоимости земель для их последующего выкупа. При этом не учитываются факторы, которые влияют на ту часть земельного участка, которая остается у собственника. При оценивании придорожных территорий следует обратить внимание на такие группы факторов, как социально-экономические (транспортная доступность, качество дорожного покрытия, интенсивность трафика и др.) и экологические (загрязнение атмосферного воздуха, почв, водных источников, шум и вибрация).

Кроме того, важное значение имеет целевое назначение

земельных участков, для которых экспертным методом определены значения поправочных коэффициентов. Большая часть из них рассчитаны для земель, представляющих коммерческий интерес. Так, из перечня ценообразующих факторов, связанных с автомагистралями, влияние на земли под индивидуальное жилищное строительство учитывается только при определении качества подъездных путей. Остальные коэффициенты определяются для земельных участков под индустриальную застройку и объекты придорожного сервиса. При оценке земель сельскохозяйственного назначения учитывается фактор удаления от автомагистрали поскольку необходима транспортировка не только продуктов растениеводства (животноводства), но посадочно-посевных материалов, удобрений и прочее. При размещении земельного участка на расстоянии 100 – 500 метров от автомобильной дороги появляется возможность размещения объектов коммерческого назначения. Если удаленность от автомагистрали превышает данный интервал, то коммерческий эффект не ощутим, но ценообразующий фактор является весомым при оценке земель, предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, дачного строительства.

Группу социально-экономических факторов можно рассматривать как совокупность влияния нескольких показателей. Так, оценить качественное влияние автомагистрали можно по степени удаленности от земельных участков (табл.1). Изменение локальных поправочных коэффициентов для этого фактора представляют в виде интервалов [2,3].

**Таблица 1.-Изменение стоимости придорожных территорий от расстояния до автомагистрали**

Расстояние от автомагистрали до земельного участка	До 100 м	50 - 300 м	300-1000 м	Свыше 1000 м
Значение поправочных коэффициентов	1,05	1,00	0,95	0,91

Группа экологических факторов представлена загрязнением воздушной, водной и почвенной сред, а также включает шумовое воздействие. При оценке стоимости земельных участков влияние таких факторов практически не учитывается. В сборнике корректировок под редакцией Лейфера Л.А. [3] они обобщены и

представлены в виде источников экологической опасности или объектов, нарушающих экологию местности. К ним относят транспортные автомагистрали с большой интенсивностью движения, железные дороги, аэропорты и т.д., а загрязнения природных сред относят к дополнительным факторам.

Если рассматривать влияние экологических факторов в разрезе видов разрешенного использования, то чаще всего их учитывают при оценке земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также объектов рекреации, городского коммерческого назначения. Поскольку экологические факторы чаще всего оказывают отрицательное воздействие на стоимость объекта недвижимости, то цена снизится на 24-28 % в зависимости от вида разрешенного использования [2].

Выводы:

По отношению к придорожным территориям автомобильные дороги выступают важным ценообразующим фактором, который влияет на повышение (социально-экономические факторы) или понижение (экологические факторы) стоимости придорожных территорий.

Группа социально-экономических факторов представлена удаленностью земельных участков от автомобильной дороги и остановок общественного транспорта, качеством дорожного полотна и проезда, интенсивностью автомобильного трафика. Следует отметить, что данная группа широко представлена в сборниках корректировок различных авторов. Оценщики, используя поправочные коэффициенты, стоимость земельного участка изменяется в пределах 5-15% в зависимости от значения фактора. Так, если земельный участок расположен на первой линии по отношению к автомобильной дороге, то применяется повышающая корректировка +5% к стоимости. При проведении земельно-оценочных работ большое внимание уделяется видам разрешенного использования земельных участков. Большая часть поправочных коэффициентов рассчитана для объектов, представляющих коммерческий интерес: индустриальная застройка, торговля, придорожный сервис.

Доказано, что автомагистраль является экологически опасным объектом, который негативно влияет на придорожные территории, а, следовательно, будет понижать стоимость смежных земельных участков. В сборниках корректировок экологические факторы не

диверсифицированы, а цена корректируется только при наличии стационарного источника экологической опасности. Таким образом, расчет корректирующих коэффициентов, учитывающих экологическую нагрузку на придорожные территории, требует дальнейшего изучения.

### **Список литературы**

1. Бондаренко Е.В., Дворников Г.П. Дорожно – транспортная экология: учебное пособие./ под. Ред. А.А.Цыцур. - Оренбург: ГОУ ОГУ, 2004. – 113 с.
2. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки.Ч.1/Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: ООО «Информ-оценка», 2018. – 285 с.

УДК 338.45:664

*Баева Е.С., Гафуров Р.Р.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

*Кондаков К.С., Алимбеков М.Я.*

ФГБНУ РосНИИСК «Россорго», г. Саратов, Россия

## **ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

*В статье рассмотрены основные проблемы при управлении земельными ресурсами, результаты существующего землепользования в свете неэффективной политики регулирования земельных отношений, а также предложены механизмы по оптимизации управления земельными ресурсами.*

Ключевые слова: земельные отношения, управление земельными ресурсами.

*Kondakov K.S., Alimbekov M.J.*

Russian Research Design and Technology Institute of Sorghum and Maize  
Federal State Government-Funded Scientific Institution, Saratov, Russia

## **WAYS TO IMPROVE LAND MANAGEMENT EFFICIENCY**

*The article considers the main problems in land management, the results of existing land use in the light of ineffective land relations policy. also, mechanisms for optimizing land management are proposed.*

Keywords: land relations, land management.

Управленческие решения по управлению земельными ресурсами – это решения, принимаемые в процессе управления земельными ресурсами.

Информационное обеспечение управления земельными ресурсами играет основную роль в государственной информационной политике, так как представляет собой систему сбора, обработки и представления информации, необходимой для принятия управленческих решений по использованию земельных ресурсов на всех административно-территориальных уровнях.

Эффективность применения ГИС-технологий при ведении ЕГРН, мониторинга земель и земельного надзора может быть получена: за счет включения дополнительно используемых площадей

в налогооблагаемую базу; выбора оптимального правового режима их использования.

Задача повышения эффективности муниципального управления земельными ресурсами решалась комплексно на основе детального анализа структуры земельных ресурсов, функционирования органов управления земельными ресурсами и в целом действующей системы управления.

Экспертная база данных агропромышленного комплекса (ГИС АПК Саратовской области), разработанная на территорию Саратовского района в 2016 году и актуализированная в 2018 году по заданию государственного контракта Министерства сельского хозяйства Саратовской области и специалистами Саратовского ГАУ им. Н.И. Вавилова, непосредственно при участии кафедры «Землеустройство и кадастры» позволила создать карту полей пахотных земель на основе актуальных космоснимков Саратовского муниципального района и области, а так же дала толчок к упорядочению действий по управлению землями сельскохозяйственного назначения.

Применение геоинформационной системы позволяет более достоверно проводить анализ качественных и количественных характеристик использования земель сельскохозяйственного назначения на территории района, а также анализ экономических показателей использования земельных ресурсов в разрезе пахотных земель. Достоверность данных, полученных посредством ГИС, достаточно высока. Важной инновацией тут является применение возможностей спутникового мониторинга территории.

В процессе работы в 2016 году выявлено, что площадь полей по сведениям землепользователей и по данным дистанционного зондирования отличается.

В Саратовском муниципальном районе общая площадь пахотных земель, по данным ДДЗ составляет 81806 га, по сведениям районной администрации 70080 га. Такая разница в значениях общей площади объясняется наличием проблем в процессе контроля и учета данных со стороны администрации района, проведением инвентаризации земель по устаревшему картографическому материалу, который не корректировался и при проведении кадастровых работ, а также отсутствие учета эрозионных процессов, которые приводят к деградации площади пашни и вывода ее из оборота.



Так же было выявлено наличие необрабатываемой пашни по рассматриваемому району.

В Саратовском муниципальном районе, в 2016 году, площадь неиспользуемой пашни, по сведениям районной администрации составляет 33176 га, а по данным космоснимков – 34,2 тыс. га.

Причины различия полученной информации связаны с проблемами контроля и учета земель сельскохозяйственного назначения и их землепользователей со стороны администрации, а также с погрешностью измерений. Полученные расхождения в масштабе муниципального района не значительны.

В результате проведенной работы Саратовском муниципальном районе выявлено 34,2 тыс. га пахотных земель, по которым нет данных о сельскохозяйственных товаропроизводителях и которые не учтены в официальной отчетности. При этом, космический мониторинг показал, что часть из этих площадей реально используется.

По состоянию на 2018 г. площадь пахотных земель района составила 79,345 тыс. га. Площадь неиспользуемой пашни согласно отчетным данным по состоянию на конец 2018 г. составила 18,7 тыс. га. За период с 2016-2018 гг. в районе введено в оборот 11,6 тыс. га неиспользуемых пахотных угодий, что больше на 0,6 тыс. га по сравнению с прогнозными значениями.

Большое количество необрабатываемой пашни объясняется выводом из оборота в связи с зарастанием пахотных угодий, недобросовестностью собственников земельных участков и возможности влияния на частную собственность со стороны администрации Саратовского муниципального района.

К сожалению, остаётся проблема выявления недостоверной информации, которую иногда сельхозтоваропроизводители предоставляют в департаменты сельского хозяйства, в результате чего существенно искажается статистика. Космический мониторинг не зависит от субъективных данных и позволяет выявлять несоответствия предоставляемой информацией и действительным положением дел.

Основные причины сокращения и неиспользования пашни – неудовлетворительное финансово-экономическое положение сельхоз товаропроизводителей, что ведет к отказу и неиспользованию предоставленных земель, перевод земель в другие категории под различную застройку, недостаточность мероприятий по мелиорации и

восстановлению плодородия почв. Достоверную информацию о неиспользуемых земельных участках может обеспечить только инвентаризация земель сельскохозяйственного назначения.

В качестве дополнительного информационного ресурса для проведения инвентаризации земель и получения доказательной базы данных по неиспользуемым земельным участкам нами предлагается Scanex Web-GIS GeoMixer, г. Москва.

Scanex Web-GIS GeoMixer – это веб-картографическая интеграционная платформа, которая помогает создавать и внедрять ГИС во внутренние системы и базы данных предприятий. GeoMixer позволяет работать с различными пространственными и бизнес-данными – от отображения адресной базы объектов до создания тематических карт и каталогов космических снимков, управлять ими и предоставлять к ним совместный доступ неограниченному числу пользователей. Помимо этого, GeoMixer – это основа для создания геопорталов, геосервисов, интерактивных карт и различных приложений.

Оперативное картографическое отображение результатов прогнозов развития территорий с использованием ГИС позволяет осуществлять принятие соответствующих управленческих решений по развитию территорий на научном уровне.

Для эффективного управления земельными ресурсами необходима единая система учета недвижимости, включающая в себя: формирование – инвентаризация – оценка – учет – документирование – регистрация. А для полной и достоверной информации о количественных и качественных характеристиках использования земельных ресурсов должна быть разработана и внедрена паспортизация земельных участков, как основа информационного наполнения единого государственного реестра недвижимости.

Экономический эффект от применения ГИС-технологий в управлении земельными ресурсами на региональном и муниципальном уровнях может проявляться по различным направлениям. Данный эффект носит системный и долговременный характер.

Во-первых, проявление эффекта непосредственно связано с инвентаризацией пахотных угодий, в результате которой происходит уточнение площадей пашни, выявление неучтенных земель, которые фактически используются в сельскохозяйственном производстве.

Таким образом региональная система ГИС АПК Саратовской области и сервис ScanEx Web Geomixer предоставляют большие возможности и широкий инструментарий для анализа производственных и финансово-экономических показателей функционирования регионального АПК в разрезе района и отдельных сельскохозяйственных товаропроизводителей. Так же позволяет не только сводить необходимые производственные и финансово-экономические показатели, но и осуществлять анализ использования земельных ресурсов, позволяющий делать определенные выводы.

### Список литературы

1. Вертикова А.С. Анализ количественных характеристик сельскохозяйственных угодий западной микрзоны с помощью ГИС АПК Саратовской области / А.С. Вертикова, Р.Р. Гафуров Р.Р., В.А. Тарбаев – в сборнике: ВАВИЛОВСКИЕ ЧТЕНИЯ -2015 Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 128-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова». 2015. С. 243-244.

2. Официальный сайт администрации Саратовского муниципального района [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://saratovskiyraion.ru/>, свободный.

3. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2017 году [Электронный ресурс]: государственный (национальный) доклад/ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – М., 2018. – Режим доступа: <http://rosreestr.ru>, свободный.

4. Проведение научных исследований по разработке организационно-экономического механизма управления агроресурсным потенциалом земель сельскохозяйственного назначения Саратовской области на основе использования технологий цифровой экономики / Тарбаев В.А., Гафуров Р.Р., Туктаров Р.Б., Нейфельд В.В., ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ – 2018. – 178 с.

5. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Саратовской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rosreestr.ru>.

6. Рекомендации по повышению эффективности использования земельных ресурсов муниципальных районов Саратовской области в разрезе пахотных земель / сост. Воротников И.Л., Бутырин В.В., Нарушев В.Б., Тарбаев В.А., Корчагина О.А., Гафуров Р.Р., Туктаров Р.Б. – Саратов: Издательство Саратовского ГАУ, 2014 – 30 с.

7. Рекомендации по повышению эффективности использования земельных ресурсов муниципальных районов Саратовской области в разрезе пахотных земель [Текст]: сост. Воротников И.Л., Бутырин В.В., Нарушев В.Б., Тарбаев В.А., Корчагина О.А., Гафуров Р.Р., Туктаров Р.Б. – Саратов: Издательство Саратовского ГАУ, 2016– 30 с.

8. Янюк, В.М. Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом и её применение при управлении земельными ресурсами [Текст] Монография / В.М. Янюк, И.С. Гагина. – Саратов: «Саратовский источник», 2014. – 163 с.

**УДК 332.7**

**Варакина Т.А.**

Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области

**Янюк В.М.**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов

**ПРАВОВЫЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ  
УСТАНОВЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ  
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ  
ОБРАЗОВАНИЙ В ЕГРН**

*Рассмотрены вопросы повышения эффективности правовых и технологических аспектов внесения сведений о границах в реестр границ ЕГРН, связанных с устранением противоречий в регламентации требований к документам по описанию границ в градостроительной и кадастровой информации.*

Ключевые слова: генеральный план, карта (план), земельный участок, кадастровый учёт, описание границ, координаты.

**Varakina T.A.**

Administration of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography for the Saratov Region, Saratov, Russia

**Yanyuk V. M.**

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**LEGAL AND TECHNOLOGICAL ASPECTS OF ESTABLISHING  
AND ENTERING INFORMATION ON THE BOUNDARIES OF  
SETTLEMENTS AND MUNICIPALITIES IN THE UNIFIED  
STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

*The issues of improving the efficiency of legal and technological aspects of entering information about borders in the register of borders of the usrn, associated with the elimination of contradictions in the regulation of requirements for documents describing the boundaries in urban planning and cadastral information.*

Keywords: general plan, map (plan), land plot, cadastral registration, description of borders, coordinates.

Сведения о границах являются обязательным условием

выполнения органами государственной власти и местного самоуправления своих полномочий в области регулирования земельных отношений в рамках действующего законодательства. Нехватка достоверной и полной информации о границах муниципальных образований не позволяет создавать в современных условиях реальную территориальную модель субъекта Федерации и определять параметры социально-экономического развития конкретных территорий [1]. Пробелы в сфере описания и включения информации о границах административно-территориальных образований и населённых пунктов вначале в кадастре недвижимости, а настоящее время в ЕГРН, обусловлены двумя основными причинами:

- остаточный принцип финансирования работ в связи с не полным пониманием значимости проведения работ по установлению (изменению) границ;

- отсутствием системного методического, технологического, правового, межотраслевого подхода, с которым связаны противоречия в нормативной базе к формированию и описанию таких объектов.

Одной из причин, сдерживающих процесс наполнения кадастра недвижимости сведениями о границах, является ситуация, сложившаяся в разбросе норм, регламентирующих разработку градостроительной и землеустроительной документации. Статьями 18, 23 Градостроительного кодекса закреплены порядок установления или изменения границ населенных пунктов посредством утверждения документов территориального планирования (генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, схем территориального планирования муниципальных районов), содержащих визуализированные данные о границах. Одновременно, федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» до 2018 года рассматривал границы муниципальных образований и населенных пунктов в качестве объектов землеустройства, и распространял требования к подготовке документов в отношении них как объектов землеустройства, для которых необходима подготовка землеустроительного дела и карты (плана) объекта землеустройства. Подзаконные акты достаточно четко регламентировали проведение землеустройства, включающее в себя, в том числе, межевание объектов землеустройства, которое представляло собой установление границ путём их координатного описания.

Существенным условием для возникновения противоречий данных градостроительного кадастра и кадастра недвижимости являлось фактическое разделение процессов принятия градостроительных решений и подготовки землеустроительной документации для внесения сведений кадастр недвижимости. Отсутствие синхронности в принятии решений о разработке (изменении) генеральных планов с затягиванием процессов по их утверждению с документированием сведений о границах муниципальных образований и населенных пунктов, с последующим их внесением в кадастр недвижимости, приводило к опережению наполнения кадастра данными о границах земельных участков. Одновременно и формирование земельных участков из не разграниченных государственных земель зачастую осуществлялось органами местного самоуправления с игнорированием информации о границах населенных пунктов, содержащихся в генеральных планах и схемах территориального планирования муниципальных районов, о чём указывалось в публикациях Солдатенкова В.В. [2], и Янкевича С.В. [3].

Другим проблемным аспектом на наш взгляд является требования законодательства, исключающие возможность отражения сведений о границах населенных пунктов и муниципальных образований в кадастре недвижимости при условии пересечения с границами земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Тогда как закон о ГЗК не содержал императивной нормы об отказе в проведении государственного кадастрового учета земельных участков в случае пересечения их границ с границами таких образований. Наличие пересечения границы земельного участка с границей населенного пункта стало самостоятельным основанием для принятия решения об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка с момента вступления в силу Закона о ГКН с 01.03.2008 г., за исключением случая, если органом кадастрового учета выявлена воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования и (или) границ населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

До 2016 года внесение в кадастр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и муниципальных образований осуществлялось крайне низкими темпами. Кадастр недвижимости

наполнялся сведениями о границах объектов учета – земельных участков и объектов капитального строительства, без привязки к границам населенных пунктов и муниципальных образований. У органа кадастрового учета отсутствовали основания в истребовании от органов власти и органов местного самоуправления таких сведений.

Отсутствию разработки генеральных планов отчасти способствует изменение в 2011 году статьи 8 Градостроительного кодекса, предусматривающее право представительного органа местного самоуправления сельского поселения принимать решения об отсутствии необходимости подготовки его генерального плана при фактическом отсутствии изменений существующего использования территории этого поселения и отсутствии утвержденной программы его комплексного социально-экономического развития, а также, в случае, если и документами территориального планирования всех уровней не предусмотрено размещения объектов федерального, регионального, местного значения муниципального района на территории этого поселения.

В 2014 году предпринимается очередная попытка изменить ситуацию. Государством принимаются определенные меры по регулированию процедур установления (изменения) границ населенных пунктов, муниципальных образований и включения сведений об их местоположении в кадастр недвижимости. Одним из ключевых документов последнего времени явилось распоряжение Правительства РФ от 30.11.2015 № 2444-р «Об утверждении комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания». В развитие Комплексного плана Министерством экономического развития издан приказ от 12.12.2014 № 798, регламентирующий внесение в кадастр недвижимости сведений о границах, содержащихся в документах, хранящихся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ). В соответствии с данным приказом стало возможным использовать в качестве документов-оснований для включения сведений о границах в ЕГРН материалы инвентаризации и передачи земель в ведение сельских Советов народных депутатов конкретного муниципального района, хранящихся в ГФДЗ.



Анализ состояния дел и статистические показатели свидетельствует о ненадлежащем исполнении органами власти и органами местного самоуправления законодательно установленной обязанности разрабатывать и направлять в орган регистрации прав необходимые документы, содержащие сведения о границах муниципальных образований и границах населенных пунктов. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации» установлен срок внесения указанной информации до 2021 года. Не стимулирует выполнение требований правительства отсутствие в действующем законодательстве норм об административной ответственности органов власти и местного самоуправления за неисполнение таких мероприятий. Например, в Саратовской области по состоянию на 1 октября 2019 года в ЕГРН содержатся сведения только о 29% границ населенных пунктов.

Принципиальные изменения в механизм подготовки документов по установлению и описанию границ внесены федеральным законом от 31 декабря 2017 г. N 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закона 507-ФЗ), определившим, что с 11.01.2018 года обязательным приложением к схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН. Помимо этого, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направить в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения сведений о границах населенных пунктов в ЕГРН, в целях обеспечения внесения таких сведений в ЕГРН в срок не позднее 1 января 2021 года. Фактически это влечет за собой необходимость переработки всех утвержденных до 2018 года генеральных планов поселений, в составе которых отсутствует графическое описание местоположения границ населенных пунктов и перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

С принятием Федеральный закон от 29.07.2017 г. N 280-ФЗ «О

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» появилась возможность существенно повысить эффективность механизма внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов за счет реализации следующих норм:

- исключения границ населенных пунктов из состава объектов землеустройства и лимитирование генерального плана графическим описанием и перечнем координат характерных точек границ;

- права корректировки границ населенного пункта и муниципального образования при их пересечении с границами земельного участка по границам участка при условии, что 75 и более % площади такого земельного участка находится в границах муниципального образования и населенного пункта;

- возможности установления публичного сервитута для использования земельных участков под размещение линейных сооружений если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения;

- обеспечения согласованности лесоустройства и территориального планирования;

- сокращения количества процедур и совокупного времени внесения сведений о границах населенных пунктов в ЕГРН за счет установления требований к точности границ населенных пунктов, соответствующей точности сведений ЕГРН.

Но, тем не менее, одной из главных причин сдерживания наполнения ЕГРН достоверными данными о границах населенных пунктов и муниципальных образований продолжают оставаться многочисленные случаи пересечения границ населенных пунктов и земельных участков, в том числе из-за определения значения координат точек земельных участков в различных системах координат на территории субъекта РФ. При внесении в ЕГРН органом регистрации прав сведений о границах населенных пунктов нередко выявляются случаи несоответствия этих границ утвержденным генеральным планам за счет существенного увеличения площади территории населенного пункта, либо изменения конфигурации его границы. Кроме того, рекомендации Росреестра о проведении кадастровых работ правообладателями по уточнению границ или разделу земельных участков на практике не выполнимы, так как к дополнительным расходам на устранение

проблемы они не готовы, равно как не заинтересованы в переоформлении своих прав на публичный сервитут и снятии земельных участков с учёта.

Резюмируя вышесказанное можно констатировать, что существующие сегодня законодательные требования не позволяют реализовать выполнение поставленной задачи в полном объеме и установленные сроки. Буквально встает вопрос о своего рода кадастровой амнистии!

В целях достижения установленных показателей и реализации положений закона представляется целесообразным разрешить следующие вопросы на законодательном уровне:

1. По аналогии с высказанной Росреестром позиции в отношении возможности внесения в ЕГРН сведений о границах субъектов РФ и границ муниципальных образований в случае пересечения их с границами земельных участков и принятия органом регистрации права решения о наличии реестровой ошибки, предоставить возможность органу регистрации включать сведения и о границе населенного пункта в ЕГРН.

2. Поскольку законодательство до 01.03.2008 года не предусматривало запрета на образование земельных участков, границы которых пересекают границы населенных пунктов, то отсутствуют основания полагать, что было допущено нарушение законодательства при формировании земельного участка.

3. Упрощение порядка внесения изменений в генеральный план, связанных с описанием границ и установление административной ответственности органов местного самоуправления, в полномочия которых входит разработка (изменение) и утверждение генерального плана, за несвоевременное представление информации в орган регистрации.

### **Список литературы**

1. Карпик К.А., Разработка и исследование методики землеустроительных работ по описанию границ муниципальных образований: Автореф. дис. канд. техн. наук / К. А. Карпик. – Новосибирск: СГГА, 2014. – 24 с.

2. Солдатенков В.В. Изменение границ населенного пункта – правонарушение, допускаемое органами местной власти. [Текст] / В.В. Солдатенков // Имущественные отношения в РФ. 2008. - №4(79). – с 92-95.

3. Янкевич С.В. Проблемы установления и изменения границ населенных пунктов. [Текст] / С.В. Янкевич // Законы России: опыт,

анализ, практика. 2014. - № 10. – с. 29-38.

4. Янко С.Н., Тарбаев В.А., Концептуальные основы единого государственного реестра недвижимости. [Текст] // В сборнике: ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ, ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ Сборник статей II Международной научно-практической конференции посвященной году экологии в России. 2017. С. 190-195.

УДК 631.861

*Васильев О.А., Ильина Т.А., Ильин А.Н.*

ФГБОУ ВО «Чувашская государственная сельскохозяйственная академия», г. Чебоксары, Россия

## **ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

*В статье показаны противоречия, возникающие при оценке агрохимических свойств почв при применении свежего куриного помета в норме 15 т/га на чистом паре в качестве удобрения озимых зерновых культур. С агрономической точки зрения, подготовленная к посеву озимой пшеницы, светло-серая лесная почва Чебоксарского района Чувашской Республики имеет высокие агрохимические показатели; с точки зрения законодательства РФ пахотный слой загрязнен нитратами, фосфором, калием, цинком и марганцем. Возникшее противоречие создает проблемы в деле повышения плодородия почв республики и целенаправленной агрономической деятельности по формированию культурного пахотного слоя.*

Ключевые слова: антагонизм, нитраты, почва, ПДК, плодородие, подвижный фосфор, тяжелые металлы, микроэлементы, цинк, марганец.

*Vasiliev O.A., Ilyina T.A., Ilyin A.N.*

Chuvash State Agricultural Academy, Cheboksary, Russia

## **PROBLEMS OF THE RATIONAL USE OF AGRICULTURAL LANDS IN THE CHUVASH REPUBLIC**

*The article shows the contradictions that arise when assessing the agrochemical properties of soils when using fresh chicken manure at a rate of 15 t/ha on clean steam as a fertilizer for winter crops. From an agronomic point of view, prepared for the sowing of winter wheat, the light gray forest soil of the Cheboksary district of the Chuvash Republic has high agrochemical parameters; from the point of view of the legislation of the Russian Federation, the arable layer is contaminated with nitrates, phosphorus, potassium and manganese. The resulting contradiction creates obstacles in the matter of increasing the soil fertility of the republic and targeted agronomic activity in the formation of the cultivated arable layer.*

Key words: antagonism, nitrates, soil, MPC, fertility, mobile phosphorus, heavy metals, trace elements, zinc, manganese.

В последние десятилетия в России бурно развиваются птицеводческие комплексы, снабжающие население страны дешевыми и качественными продуктами питания. В то же время, птицеводческие предприятия имеют определенные трудности в утилизации птичьего помета. Так, предприятие ООО «Агрохолдинг «Юрма», расположенный в Чебоксарском районе Чувашской Республики, имеет среднегодовой выход куриного помета в количестве около 100 тыс. т/год.

Куриный помет – важнейшее органическое удобрение. В его составе находятся практически все биофильные элементы, необходимые растениям, причем содержание макроэлементов почти в 3-5 раз выше, чем в навозе крупного рогатого скота.

Свежий куриный помет ООО «Агрохолдинг «Юрма» в паровое поле вывозился агрономической службой в июне 2019 г. в норме 15 т/га и вносился под основную обработку почвы.

В курином помете содержится 190-200 мг/кг цинка и 300-400 мг/кг марганца. При норме внесения 15 т/га куриного помета в почву вносится до 3,0 и 6,0 кг/га цинка и марганца, что может повысить валовое их содержание в пахотном слое почвы на 1-2 мг/кг, а в подвижной форме – еще меньше.

Вынос цинка зерновыми культурами с урожайностью 2,5-4,0 т/га составляет до 0,3 кг/га в год, а картофелем урожайностью до 30 т/га – 1,6 кг/га. За 2-3 года в севообороте весь привнесенный куриным пометом цинк и марганец будут вынесены урожаем сельскохозяйственных культур.

В середине июня агрохимические работы по внесению куриного помета в паровое поле были зафиксированы специалистами Управления Россельхознадзора, которые усмотрели в них нарушения в области охраны окружающей среды. Отбор проб почвы производился специалистами - экспертами ФГБУ «Центральная научно-методическая ветеринарная лаборатория» 10 июля 2019 г. в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Лабораторные исследования, проведенные в ФГБУ «Центральная научно-методическая ветеринарная лаборатория» показали частичное превышение ПДК в почве подвижных марганца, цинка и нитратов. Подвижные формы извлекались из почвы

ацетатно-аммонийным буфером с рН 4,8.

Содержание тяжелых металлов и микроэлементов рассмотрим на примере участка поля площадью 17,395 га, расположенного в Большекатрасьском сельском поселении, в кадастровом квартале 21:21:124501 (табл. 1).

**Таблица 1.- Содержание некоторых тяжелых металлов и микроэлементов в почвах участка поля №5, мг/кг**

№ п.п.	Элемент/№ протокола	№ 3412 (0-5 см)	№ 3413 (5 - 20см)	№3414 (0-5 см)	№3415 (5 - 20 см)	№3416 (0-5 см)	№3417 (5- 20 см)	ПДК, мг/кг
1	рН (ксл)	6,5	6,5	7,1	6,9	7,2	6,8	
2	Mn (валовой)	636 ±127	547 ±109	504 + 101	467 ±117	733 ±147	688 ±138	1500
3	Mn (подвижный)	128 ±38	118 ±36	230 ±69	181 + 54	274 + 82	131 ±39	140
4	NO <sub>3</sub>	26,7	27,4	117,0	96,2	6,5	57,4	130
5	Cu (валовой)	менее 20	менее 20	30,3 ±9,0	менее 20	23,1 ±6,9	менее 20	132
6	Cu (подвижный)	менее 1,0	менее 1,0	1,2 ±0,4	менее 1,0	1,43 ± 0,43	менее 1,0	3
7	Zn (валовой)	38 ±11	33,0 ±9,9	206 ± 52	99 ±30	78 ±23	37 ± 11	220
8	Zn (подвижный)	менее 1,0	менее 1,0	72 ± 22	61 ± 18	16,3 ±4,9	1,73 ±0,52	23

Как видно из таблицы 1, валовое содержание тяжелых металлов в почвах намного ниже ПДК и соответствуют фоновым значениям, т.е. почвы ими не загрязнены. Однако содержание подвижных форм тяжелых металлов (микроэлементов) превышает ПДК по марганцу в трех пробах из шести и по цинку – в двух пробах из шести. В отдельных пробах на других участках полей выявлено и превышение ПДК нитратов.

Для парового поля характерно накопление влаги и подвижных элементов питания растений в почве, так как отсутствует биологический вынос. Научные исследования, проведенные в течение 16 лет по теме мониторинга земель Чувашской Республики, показали, что даже без применения удобрений содержание подвижных форм тяжелых металлов в пахотном слое почвы варьируется от 200 до 500% и более, в зависимости от климатических условий вегетационного периода и выращиваемой сельскохозяйственной культуры [9, 10, 11, 16]. Вследствие этого точное фоновое содержание какого-либо микроэлемента на каком-либо конкретном участке можно определить, как среднее значение только при многолетних исследованиях. Поэтому правильно определять коэффициент загрязнения территории именно по валовому содержанию тяжелых металлов [1, 2, 3, 4]. Расчет коэффициента загрязнения тяжелыми металлами участка поля №5 показан в табл. 2.

**Таблица 2.- Расчет коэффициента загрязнения тяжелыми металлами поля площадью 17,395 га (по результатам анализов ФГБУ «Центральная научно-методическая ветеринарная лаборатория»)**

	Zn	Cd	Pb	Cu	Ni	Mn
Фон*: серые лесные почвы, мг/кг	60	0,2	16	18	35	900
Данные анализов, мг/кг	45,38	1	10	20	50	624
Отношения данных анализа к фоновым значениям*	0,756	5	0,625	1,111	1,429	0,69
Коэффициент загрязнения тяжелыми металлами (Zc)	5,31					

Примечание: \*Фоновые значения содержания тяжелых металлов в серых лесных почвах взяты из СП 11-102-97 (Свод правил для инженерно-экологических изысканий, табл. 4.1).

Из данных таблицы 2 видно, что «Zc» почв земельного участка 17,395 га равно 5,31, что менее 16, и значит, почвы не загрязнены. Значения «Zc» на остальных участках полей Агрохолдинга «Юрма» колеблется от 4,61 до 6,46, что также ниже допустимых 16.

Под чистым паром вследствие накопления влаги и возрастания биологической активности уменьшается содержание кислорода и резко понижается окислительно-восстановительный потенциал почвы (далее – ОВП) – с 400-420 до 300-310 мВ [5, 6, 7, 8]. Снижение ОВП способствует восстановлению марганца, железа и др. тяжелых металлов, увеличению растворимости в почвенном растворе и повышению концентрации их растворимых форм в почве. То есть источником повышенного содержания подвижных форм тяжелых металлов при применении куриного помета в качестве удобрения становится сама почва. Со временем куриный помет минерализуется, ОВП восстановится до нормальных значений, и подвижность тяжелых металлов резко сократится.

Чем выше биологическая активность почвы, тем выше содержание в ней подвижных цинка, марганца и нитратов. В культурных (огородных) почвах вследствие высокой нитрификационной активности наблюдается временное (как правило, под чистым паром) накопление нитратов и микроэлементов в очень больших количествах, часто выше ПДК. Валовое (общее) содержание и цинка, и марганца в пахотном слое исследуемых почв соответствует фоновым концентрациям и не является повышенной, что указывает на отсутствие загрязнения.

Как показали научные исследования урожая яровой пшеницы



2019 г. на полях Агрохолдинга «Юрма», даже очень высокое содержание нитратов, подвижных цинка и марганца в почве (выше ПДК) не оказывает негативного влияния на рост и развитие растений, накопление нитратов и тяжелых металлов в зерне. Причиной этому – физиологически уравновешенная концентрация почвенного раствора культурной почвы, высокое содержание подвижных фосфора, калия, близкая к нейтральной обменная кислотность почвы и антагонизм ионов в почвенном растворе. Поступление нитратов в корневую систему тормозится высоким содержанием фосфатов и сульфатов, а цинка и марганца – катионов калия, кальция и др.

ПДК содержания микроэлементов в почвах в России не до конца разработаны, носят условный характер, и опасность снижения плодородия почвы при очень высоком содержании микроэлементов (выше ПДК) зависит от ее гранулометрического состава, содержания гумуса, степени насыщенности почвы основаниями, кислотности [12, 13, 14, 15].

Возможно, даже основная обработка культурной почвы наносит больше вреда сообществам микроорганизмов почвы, чем превышение ПДК какого-либо микроэлемента (И.Е. Овсинский, 1899; Т.С. Мальцев, 1988).

Согласно агрономической оценке результатов повторных анализов, проведенных в конце августа 2019 г. ФГУ ГЦАС «Чувашский», пахотный слой участка поля №5 площадью 17,395 га характеризуются очень высоким содержанием подвижного фосфора и обменного калия (табл. 3).

**Таблица 3.– Результаты агрохимических анализов почвенных пробэлементарных участков №№1-3 в слое почвы 0-20 см**

№ п.п.	Показатель/№ участка	Участок №1 (пробы №139)	Участок №2 (Проба №140)	Участок №3 (Проба №141)
1	Гумус, % по ГОСТ 26213-91	2,52	1,84	2,77
2	P <sub>2</sub> O <sub>5</sub> , мг/кг по ГОСТ Р 54650-2011	653	889	409
3	K <sub>2</sub> O, мг/кг по ГОСТ Р 54650-2011	590	580	410
4	NO <sub>3</sub> , мг/кг по ГОСТ 26951-86	9,2	8,3	11,3
5	*S, мг-экв./100 г по ГОСТ 27821-88	11,5	12,4	8,0
6	**Гк, мг-экв./100 г по ГОСТ 26212-91	0,78	1,94	1,70
7	pH <sub>(KCl)</sub> по ГОСТ 26483-85	6,80	5,67	6,01

\*Примечание:\* S – сумма обменных оснований; \*\* Гк – гидролитическая кислотность.

Содержание подвижного фосфора и обменного калия в два-три раза выше фоновых значений. Содержание нитратов в пахотном слое

почвы уже через два месяца понизилось в несколько раз и оценивается как низкое.

Данные результатов повторного анализа участка поля № 5 также указывают на снижение в слое почвы 0-20 см содержания не только нитратов, но и подвижных цинка и марганца (табл. 4).

**Таблица 4 - Содержание микроэлементов в почвах участка поля № 5, мг/кг**

№ п.п.	Элемент/№ участка	Участок №1 (пробы №139)	Участок №2 (Проба №140)	Участок №3 (Проба №141)	ПДК, мг/кг
1	Mn (подвижный)	79,8 ±38	82,2 ±14,8	221,8 ±39,9	140
2	Cu (подвижный)	0,2±0,03	0,06±0,01	0,26±0,04	3
3	Zn (подвижный)	12,64±4,55	6,18±2,22	14,46 ± 5,20	23

Название почвы, полученное в результате диагностики почвенного покрова участка поля площадью 17,395 га в августе 2019 г., звучит несколько противоречиво: светло-серая лесная легкосуглинистая, среднемощная, малогумусная, слабодеградированная (слабосмытая), на лессовидном суглинке, с культурным пахотным слоем.

Аналогичная ситуация обстоит и на других участках полей полевого севооборота ООО «Агрохолдинг «Юрма».

Рассматриваемый случай указывает на противоречивое понимание агрохимических показателей почвы разными государственными службами. Агрономическая служба увеличение концентрации элементов питания сельскохозяйственных культур в пахотном слое почвы вследствие применения удобрений рассматривает как повышение плодородия почвы. Это же повышение концентрации питательных веществ, т.к. оно часто может быть выше двух фоновых значений, специалисты Управления Россельхознадзора, согласно МУ 2.1.7.730-99 «Гигиеническая оценка качества почв населенных мест» рассматривают как слабое загрязнение почвы, и при превышении ПДК – ее порчу. Судебная система не всегда справедливо может рассудить, имеется ли загрязнение и порча почвы, или нет, так как для этого требуются обширные познания в области не только в области нормативной документации, но и в агрохимии и почвоведении.

**Выводы:**

1. Источники загрязнения почвы регламентированы в Методических указаниях 2.1.7.730-99 в табл. 1 (приложение 3), в которых приводится список предприятий, загрязняющих окружающую среду. Птицефабрики, в том числе ООО «Агрохолдинг

«Юрма», не входят в их число. Классификация нитратов в почве по классу опасности не предусмотрена (ГОСТ 17.4.1.02-83. Охрана природы. Почвы. Классификация химических веществ для контроля загрязнения).

2. Результаты отбора проб зерна яровой пшеницы в августе 2019 г. на полях ООО «Агрохолдинг «Юрма» и их анализы показали, как высокую биологическую урожайность (до 3,5 т/га), так и экологическую чистоту зерна.

3. Расчеты коэффициентов загрязнения тяжелыми металлами почв в полях Агрохолдинга «Юрма» составляют от 4,61 до 6,46 (ниже 16), что свидетельствует об отсутствии загрязнения.

4. Выводы о якобы порче земли в полях ООО «Агрохолдинг «Юрма» не соответствует нормативной документации. Куриный помет – это биологические отходы, и согласно Методике исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды (утв. приказом Минприроды России от 8 июля 2010 г. № 238), вред почвам не причинен.

5. На территории полевого севооборота сформирован культурный пахотный слой; местами встречаются на паровых полях участки, «загрязненные» нитратами и микроэлементами (цинк и марганец) из валовых запасов самой почвы.

6. Для избежания ошибок в оценке окружающей среды при постановке вопросов загрязнения, в связи с непостоянством концентраций подвижных форм тяжелых металлов в почвах и несовершенством их нормирования повышенное содержание следует принимать к сведению, а для расчетов использовать только валовую форму.

### **Список литературы**

1. ГН 2.1.7.2041-06. Предельно-допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в почве.

2. МУ 2.1.7.730-99. Гигиеническая оценка качества почвы населенных мест.

3. СП 11-102-97. Инженерно-экологические изыскания для строительства.

4. СанПиН 2.1.7.1287-03. Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы.

5. Васильев, О.А. Восстановление плодородия деградированных серых лесных почв / О.А. Васильев, А.О. Васильев, А.В. Чернов, А.Н.

Ильин, Т.В. Прокопьева // В сборнике: Научно-образовательная среда как основа развития агропромышленного комплекса и социальной инфраструктуры села. Материалы международной научно-практической конференции (посв. 85-летию ФГБОУ ВО ЧГСХА). - Чебоксары: ФГБОУ ВО «Чувашская государственная сельскохозяйственная академия», 2016 - С. 132-138.

6. Васильев, О.А. Восстановление плодородия деградированных серых лесных почв южной части Нечерноземной зоны Российской Федерации / О.А. Васильев, В.Г.Егоров, А.Н. Ильин, К.П. Никитин // Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». - М: ГУЗ. - №1 - 2017 г. – С. 29-35.

7. Васильев, О.А. Органическое вещество в биологическом земледелии / О.А. Васильев, А.О. Васильев, А.В. Чернов, А.Н.Ильин // В сборнике: Продовольственная безопасность и устойчивое развитие АПК. Материалы международной научно-практической конференции, 20-21 октября. – ЧГСХА: 2015. – с. 60-64.

8. Васильев, О.А. Современный этап развития ноосферы: научно обоснованный возврат в биологический круговорот осадков городских сточных вод /О.А. Васильев, Л.Н. Михайлов // Чебоксары: Пегас, 2007.- 171 с.

9. Васильев, О.А. Оптимизация структуры сельскохозяйственных угодий – основной вопрос землеустройства в России (на примере Чувашской Республики) / О.А. Васильев, В.Г. Егоров // Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». – М.: ГУЗ. - №5 (160) 2018. – с. 10-15.

10. Егоров, В.Г. Агроэкологический мониторинг пахотных земель и растениеводческой продукции в условиях Чувашской Республики / В. Г.Егоров, В. М. Мутиков, Г. П.Янеев, Л. Н.Михайлов, Т. А.Ильина, О. А.Васильев // Чебоксары: Кн. изд-во РГУП «ИПК» Чувашия, 2001 - 121 с.

11. Ильина, Т.А. Агроэкологический мониторинг земель сельскохозяйственного назначения Чувашской Республики / Т.А.Ильина, А.Н.Ильин, О.А.Васильев // Научно-образовательная среда как основа развития агропромышленного комплекса и социальной инфраструктуры села. - Материалы международной научно-практической конференции (посвященной 85-летию ФГБОУ ВО Чувашская ГСХА).- Чебоксары: ФГБОУ ВО "Чувашская государственная сельскохозяйственная академия": 2016.-С. 142-145.

12. Ильин, В.Б. К вопросу о разработке предельно допустимых

концентраций тяжелых металлов в почвах / В.Б. Ильин // Агрохимия. – 1985. – №10. – С.94-101.

13. Ильин, В.Б., Гармаш Г.А. Поступление тяжелых металлов в растение при их повышении содержания в почве/ В.Б. Ильин, Г.А. Гармаш // Известия Сиб. отд. АН СССР, 1981, – Вып. 2 – №10. – с.49-56.

14. Зырин, Н.Г., Каплунова Е.В. Нормирование содержания тяжелых металлов в системе « почва – растение»/ Н.Г. Зырин, Е.В. Каплунова // Химия в сельском хозяйстве. – 1985. – №6. – с.126-139.

15. Кувшинов, Н.М. Ресурсосбережение – как элемент системы обработки почвы /Н.М. Кувшинов // Плодоводство и ягодоводство России. – 2017. – т.48. - №1. – С.140-144.

16. Мониторинг земель Чувашской Республики / Ильина Т.А., Васильев О.А., Михайлов Л.Н., Мутиков В.М., Казанков Ю.К. // Информационный бюллетень. – Министерство природных ресурсов и экологии Чувашской Республики. – Чебоксары: Сувар-спорт, 2008. – 110 с.

УДК 332.145(470)

*Володченко Ю.М., Нейфельд В.В.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В ОБЛАСТИ СТРАТЕГИЧЕСКОГО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

*В статье рассматривается информационное обеспечение в области стратегического и территориального планирования с учетом состояния рынка недвижимости и ключевых параметров действующих моделей нормативно-правового регулирования.*

Ключевые слова: информационные ресурсы, территориальное планирование, стратегическое планирование, градостроительная деятельность.

*Volodchenko Y.M., Neufeld V.V.*

Saratov State Agrarian University named after N.I.Vavilov, Russia

## **INFORMATION SUPPORT IN THE FIELD OF STRATEGIC AND TERRITORIAL PLANNING**

*The article considers information support in the field of strategic and territorial planning, taking into account the state of the real estate market and the key parameters of existing regulatory models.*

Key words: information resources, territorial planning, strategic planning, urban development.

Территориальное планирование направлено на обеспечение согласованного со стратегическими целями планирования устойчивого, комплексного развития Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Основными задачами в сфере территориального планирования являются:

- обеспечение взаимоувязанной системы стратегического и территориального планирования в целях эффективного управления развитием территории, развитием инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- совершенствование системы территориального планирования;
- модернизация и совершенствование одного из инструментов территориального планирования – федеральной государственной информационной системы территориального планирования с реализацией функции информационно-аналитической системы.

В настоящее время документы территориального планирования позволяют увязать планы по развитию территорий с бюджетным планированием и обеспечить реализацию их путем выполнения мероприятий, предусмотренных государственными программами, федеральными целевыми программами, решениями главных распорядителей средств федерального, регионального и местного бюджетов, программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Федеральная государственная информационная система территориального планирования – (ФГИС ТП) информационно-аналитическая система, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, необходимых для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования.

ФГИС ТП представляет собой совокупность программно-аппаратных средств оператора федеральной информационной системы и информационного ресурса, формируемого из сведений, необходимых для осуществления деятельности в области территориального планирования, размещаемых на программно-аппаратных средствах оператора федеральной информационной системы, а также в информационных системах, создаваемых (используемых) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления для размещения указанных сведений, доступ к которым обеспечивается посредством федеральной информационной системы с использованием официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет», определенного Министерством связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

В соответствии с требованиями частей 7, 9 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченные федеральный орган исполнительной власти и органы государственной власти и местного самоуправления обеспечивают доступ к документам стратегического и территориального планирования Российской Федерации и материалам по обоснованию таких проектов в ФГИС ТП.

Порядок ведения ФГИС ТП определен Правилами ведения Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 2012 г. N 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования».

Документы территориального планирования, могут служить основой для привлечения инвестиций в градостроительный сектор, так как позволяет объективно оценивать экономическую эффективность и привлекательность той или иной территории в совокупности с имеющейся информацией о состоянии использования территории, ее ограничениях, обременениях и др.

Развитие федеральной государственной информационной системы территориального планирования, обусловлено рядом факторов – конкурентоспособностью программных продуктов, удобством их использования, актуальностью предоставляемых сведений, совместимостью с другими информационными системами и т.д.

Для анализа ресурсного потенциала территории, исследуемой при территориальном планировании, характерна социально-экономическая оценка региона, нежели земельно-ресурсная.

Схемой территориального планирования предусматривается введение в строй новых объектов капитального строительства, что позволяет своевременно зарезервировать площади для дальнейшего отвода земельного участка для реализации проекта. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в процессе градостроительной деятельности, одним из видов которой и является территориальное планирование.

Таким образом, на базе землеустроительной и



градостроительной документации формируется система государственного планирования и рационального использования земель. Планирование и организация рационального использования и охраны земель - одна из основных задач Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В настоящее время градостроительным законодательством предусмотрено создание и ведение электронных информационных систем в сфере градостроительной деятельности на муниципальном и федеральном уровнях (информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИС ОГД) и ФГИС ТП). При этом на региональном уровне создание таких систем не предусмотрено. Региональный уровень необходим для формирования комплексной системы информационного взаимодействия между федеральным, региональным и муниципальным уровнями в области градостроительной деятельности, реализации полномочий субъектов РФ в части формирования отраслевой информации по ограничению развития территорий.

### **Список литературы**

1. Васильев А.Н., Нейфельд В.В. Практика исследования технологии землепользования для развития территории / Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Издательство: Башкирский государственный аграрный университет (Уфа), 2013 г. с. 28-30.

2. Распоряжение Правительства РФ от 05.06.2017 №1166-р (ред. от 27.08.2018) «О плане мероприятий по реализации Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/about/nc/study/disk\\_hs](http://www.consultant.ru/about/nc/study/disk_hs).

3. Чугуевская Е.С. Совершенствование системы стратегического и территориального планирования / Вестник МГСУ. 2016. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-sistemy-strategicheskogo-i-territorialnogo-planirovaniya>.

4. Shmidt I.V., Tsarenko A.A., Neifeld V.V. 2015. Rural areas management on the basis of actual data of the state immovable property cadastre of Russia. Modern Applied Science, 9 (5): 279-286.

УДК 332.145(470)

*Володченко Ю.М., Нейфельд В.В.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ТЕХНОЛОГИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

*В статье рассматриваются вопросы о необходимости внесения соответствующих поправок в градостроительное законодательство, проведение разъяснительных работ с населением с призывом о необходимости соблюдать градостроительные нормы и правила.*

Ключевые слова: информационные ресурсы, территориальное планирование, устойчивое развитие, градостроительная деятельность.

*Volodchenko Y.M., Neufeld V.V.*

Saratov State Agrarian University named after N.I.Vavilov, Russia

## **TECHNOLOGY OF LEGAL REGULATION OF URBAN PLANNING RELATIONS**

*The article discusses the need for appropriate amendments to the urban planning legislation, carrying out explanatory work with the population, calling for the need to comply with urban planning norms and rules.*

Key words: information resources, spatial planning, sustainable development, urban development.

Интерес государства в области градостроительства в первую очередь заключается в обеспечении создания благоприятных условий устойчивого развития не только в пределах поселений, но и на межселенных территориях, развивая тем самым системы инженерно – транспортных инфраструктур, производственную и сельскохозяйственную деятельность.

Градостроительная деятельность основывается на принципе устойчивого развития территории, предполагающего необходимость обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека на перспективе при осуществлении различных видов деятельности.

Сохранение природных ресурсов, улучшение санитарно-экологической обстановки, охрана объектов историко-культурного наследия, является неотъемлемой частью градостроительная деятельность.

Согласно Градостроительному кодексу РФ, градостроительные отношения регулируются не только законодательством о градостроительной деятельности, но также в случаях и в порядке, которые предусмотрены прочим отраслевым законодательством.

Так к примеру, в случае принятия мер по обеспечению безопасности в процессе строительства зданий и сооружений, предупреждению и ликвидации последствий в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера нормы градостроительного законодательства, применяются, если данные отношения не урегулированы законодательством Российской Федерации в области:

- защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- безопасности гидротехнических сооружений;
- промышленной безопасности опасных производственных объектов;
- использовании атомной энергии.

В Российской федерации технология ведения градостроительной деятельности определена Градостроительным кодексом, регулирующим отношения в области создания системы расселения, территориального планирования и развития инфраструктуры, и другие вопросы, касающиеся градостроительства.

Градостроительным кодексом определяются полномочия органов власти на различных уровнях, права и обязанности граждан и юридических лиц в области градостроительной деятельности, роль соответствующей документации и регламентов в регулировании использования территории Российской Федерации, а также ответственность, предусмотренная за нарушение законодательства Российской в области градостроительства. Иерархия территориального планирования, установленная Градостроительным кодексом, позволила создать систему целенаправленного развития территорий. Не хаотичная застройка, как это было до введения Градостроительного кодекса, а обоснованное развитие (рис 1).

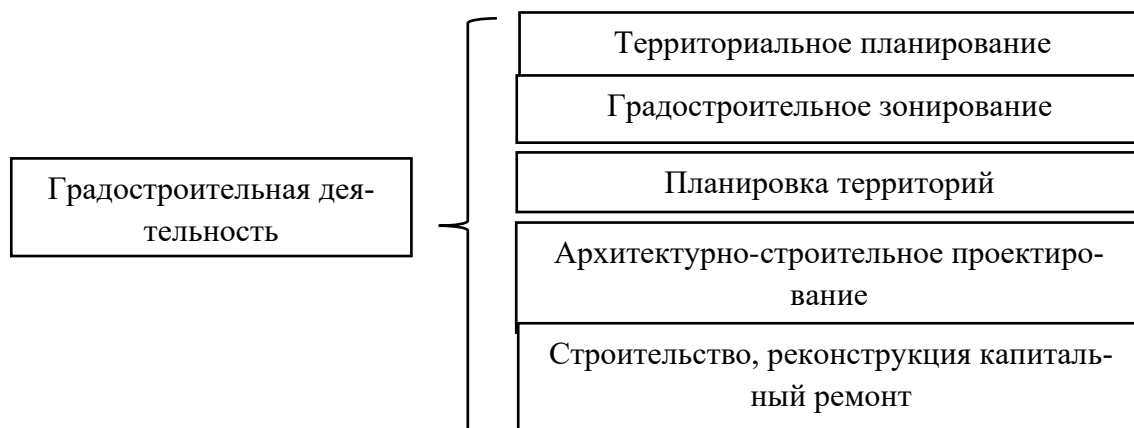


Рисунок 1 – Стадии градостроительной деятельности в РФ

Каждой стадии отведены параметры, отображаемые рядом специфические понятия, по отношению к которым действуют особые нормы регулирования в области застройки территории и установления правил во взаимоотношении участников рыночных взаимодействий (табл. 1).

**Таблица 1.- Система градостроительной документации**

Наименование градостроительного документа	Основные функции	Соответствие
1	2	3
Схема территориального планирования РФ	Описание объектов федерального значения, подлежащие размещению на территории РФ	-
Схема территориального планирования субъекта РФ	Описание объектов регионально значения, подлежащие размещению на территории субъекта РФ	Региональные нормативы градостроительного проектирования, схема территориального планирования РФ
Схема территориального планирования муниципального района	- описание объектов местного значения, подлежащих размещению на территории муниципального района; -функциональное зонирование межселенных территорий; -установление и изменение границ населенных пунктов в пределах межселенных территорий	Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования, схемы территориального планирования субъекта РФ
Генеральный план городского округа	- описание объектов местного значения, подлежащих размещению на территории городского округа; - функциональное зонирование городского округа; -установление и изменение границ населенных пунктов в пределах	Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, схемы территориального планирования субъекта РФ

	городского округа	
Генеральный план поселения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- описание объектов местного значения, подлежащих размещению на территории поселения;</li> <li>- функциональное зонирование поселения;</li> <li>- установление и изменение границ населенных пунктов в пределах поселения</li> </ul>	Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования поселения, схемы территориального планирования РФ, субъекта РФ, муниципального района
Региональные нормативы градостроительного проектирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- определение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами регионального значения;</li> <li>- определение предельных значений обеспеченности населения объектами местного значения (опционально).</li> </ul>	-
Правила землепользования и застройки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- градостроительное зонирование территории поселения (городского округа);</li> <li>- определение градостроительных регламентов и терзон;</li> </ul>	Схемы территориального планирования РФ, субъекта РФ, Генеральный план поселения или городского округа
Проект планировки и проект межевания территории	<ul style="list-style-type: none"> <li>- определение границ территорий общего пользования;</li> <li>- определение границ земельных участков, подлежащих образованию в пределах элемента планировочной структуры;</li> <li>- основание для изъятия земельного участка;</li> <li>- определение вида разрешенного использования земельного участка до утверждения ПЗЗ.</li> </ul>	Региональные и местные нормативы градостроительного проектирования схемы территориального планирования всех уровней, Генеральный план, правила землепользования и застройки
Местные нормативы градостроительного проектирования	Определение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения.	Региональные нормативы градостроительного проектирования

Выстраивание соответствующих видов деятельности в структуре долгосрочного и многоуровневого процесса позволяет лучше представить логику принимаемых на каждой стадии решений и понять, на основе каких документов эти решения были вынесены.

Законодательством о градостроительной деятельности и изданным в соответствии с ним нормативно-правовые акты основываются на следующих принципах осуществления градостроительной деятельности:

обеспечение устойчивого развития территорий на основе

территориального планирования и градостроительного зонирования;  
обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

выполнение строительства на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки;

соблюдение требований технических регламентов в области обеспечения безопасности территорий;

соблюдение требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

ответственность органов государственной власти Российской Федерации и субъектов, а также органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

открытость публичных обсуждений и обеспечение доступа к участию граждан в осуществлении градостроительной деятельности;

обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для полноценного развития градостроительной деятельности и обеспечение соблюдения порядка, возникает необходимость внесения соответствующих поправок в градостроительное законодательство, проведение разъяснительных работ с населением с призывом о необходимости соблюдать градостроительные нормы и правила.

Недостаточная информированность и неоднозначное толкование норм градостроительного законодательства затрудняет использование всем субъектам градостроительных отношений – физическим и юридическим лицам, органам местного самоуправления.

Не каждым специалистом действующие нормы законодательства воспринимаются в должной мере, а возможность повышения квалификации сотрудников есть не у каждой организации.

Анализ указанных норм, свидетельствует о том, что в градостроительной деятельности приняты и действуют множество нормативно-правовых актов, регулирующих различные сферы градостроительной деятельности, но несмотря на это выявляется множество нарушений.

Это факт подтверждает сложившаяся судебная практика, в которой наиболее распространенным правонарушением в области градостроительства является отсутствие согласующих документов, самовольный захват земель, незаконная застройка, нарушение законных прав и интересов третьих лиц, что повышает необходимость совершенствования технологии ведения градостроительной деятельности.

### Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: по состоянию на 01 января 2020 г]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/>, свободный.

2. Васильев А.Н., Нейфельд В.В. Практика исследования технологии землепользования для развития территории / Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Издательство: Башкирский государственный аграрный университет (Уфа), 2013 г. с. 28-30.

3. Распоряжение Правительства РФ от 05.06.2017 №1166-р (ред. от 27.08.2018) «О плане мероприятий по реализации Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/about/nc/study/disk\\_hs](http://www.consultant.ru/about/nc/study/disk_hs).

4. Чугуевская Е.С. Совершенствование системы стратегического и территориального планирования / Вестник МГСУ. 2016. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-sistemy-strategicheskogo-i-territorialnogo-planirovaniya>.

5. Shmidt I.V., Tsarenko A.A., Neifeld V.V. 2015. Rural areas management on the basis of actual data of the state immovable property cadastre of Russia. *Modern Applied Science*, 9 (5): 279-286.

**УДК 332.33**

**Гагина И.С., Кусаинова А.Т**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **АНАЛИЗ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

*В статье рассматриваются вопросы оценки недвижимого имущества, методы оценки объекта недвижимости. Акцентируется на оценку земельного участка с учетом разрешённого использования, предлагается возможность строительства многофункционального общественного центра.*

Ключевые слова: оценка, оценочная деятельность, рыночная стоимость, объект недвижимости, земельный участок, сравнительный подход.

**Gagina I.S., Kusainova A.T.**

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

## **ANALYSIS OF THE EVALUATION OF THE MARKET VALUE OF A REAL ESTATE PROPERTY TAKING INTO ACCOUNT THE TYPE OF PERMITTED USE**

*The article discusses the issues of real estate assessment, methods of assessing a property. It focuses on the assessment of the land, taking into account the permitted use, the possibility of building a multifunctional community center is proposed.*

Keywords: valuation, valuation activity, market value, real estate, land, comparative approach.

В настоящее время оценка недвижимости вошла в жизнь не только бизнесменов и предпринимателей, но и обычных граждан. Сделки с недвижимостью носят частный характер, предлагаемая информация бывает не всегда верной и полной. Поэтому профессиональная независимая оценка недвижимости наиболее востребованный вид оценочной деятельности. Но и самим гражданам необходимо владеть определенной базой знаний в этой области.

Рыночная оценка недвижимости – самый распространенный вид



оценочных действий, осуществляемых в РФ в частном порядке. Она предполагает определение наиболее вероятной цены, за которую объект оценки может быть отчужден на конкретный момент, в том числе в прошлом. Стоит выделить важные условия рыночной оценки:

1. на рынке присутствуют конкурентные объекты;
2. стороны сделки располагают необходимыми данными, в том числе о ситуации на рынке, и действуют в своих интересах;
3. цена является разумной, а платеж имеет денежное выражение;
4. объект представлен на открытом рынке;
5. стороны заключают сделку по своей воле, покупать/продавать они не обязаны [4, 5].

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости [3, с. 14]. В данной статье оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода. Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим

факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги [1, с. 19]. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки [4].

При выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных недвижимости. В качестве аналогов для земельного участка при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога): Земельный участок 23 соток, Саратов, Кировский, Б. Казачья (Центр города) - 65 000 000 р; Земельный участок 2,39 соток, Саратов, Октябрьский, Советская Земельный участок 6 соток, Саратов, Кировский, Рахова/Кутякова - 17 000 000 р 27 (между Вольской и Горького) - 6 000 000 р.

Рынок земельных участков в основном представлен предложениями по купле-продаже земельных участков (собственность и права заключения договора аренды (переуступки прав по договору аренды) [2, с. 243]. В результате анализа рынка не было выявлено зависимости цены предложения от общей площади. Диапазон цен предложений с учетом скидки на торг и особенностей локального месторасположения в соответствии с имеющимися предложениями 23096 – 26136 руб. за кв.м.

Таким образом, проведя соответствующую процедуру расчета, можно сделать вывод, что стоимость земельного участка площадью 7039,0 кв.м., кадастровый номер 64:48:010346:0014, разрешенное использование: для строительства многофункционального общественного центра с гостиничным комплексом, административными помещениями, киноконцертным залом, торговыми павильонами, складами, прилегающей автостоянкой и автоцентром, по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Набережная Космонавтов, ул. Лермонтова, ул. Московская, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет: 176 680 000 (Сто семьдесят шесть миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей НДС не облагается.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объектов по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату осуществления

фактической сделки.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, существующую застройку, правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования земельного участка является строительство многофункционального общественного центра с гостиничным комплексом, административными помещениями, киноконцертным залом, торговыми павильонами, складами, прилегающей автостоянкой и автоцентром. Для аналогичных объектов недвижимости разумным использованием является строительство многоэтажных жилых домов, юридические лица и индивидуальные предприниматели - типичные субъекты рынка, осуществляющие данную деятельность, нуждающиеся в аналогичных объектах, соответственно являющиеся потенциальными покупателями и арендаторами.

#### **Список литературы**

1. Варламов, А. А., Комаров, С. И. Оценка объектов недвижимости: учебник. М.: Форум, 2015. — 640 с., с. 18-23.
2. Итикеев, И. И. Определение рыночной стоимости земельного участка // Молодой ученый. 2016. №3. С. 239-245.
3. Тягульская, Л.А., Кучеренко Ю. М. Анализ современных подходов к оценке на рынке объектов недвижимости // Экономика и современный менеджмент: теория и практика: сб. ст. по матер. LXVII междунар. науч.-практ. конф. № 11(62). – Новосибирск: СибАК, 2016. – 238 с., с. 13-20.
4. Цифрова, Р.-М.В. Совершенствование методики оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий с применением доходного подхода на основе кадастровой информации /Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина//Имущественные отношения в Российской Федерации, -Москва: Издательство: Международная академия оценки и консалтинга -2017, №11 (194), С. 48-59, ISSN: 2072-4098
5. Цифрова, Р.-М.В. Совершенствование земельного рынка в условиях реализации стратегии пространственного развития Российской Федерации [Текст] / Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина, С.Н. Крылов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва: Издательский дом «Панорама», 2019.-№3 – С.53-58

**УДК: 502.65**

***Гончарова М.В., Морозов М.И., Синодский С.В., Янюк В.М.,  
Тарасенко П.В.***

ФГБУ ВО Саратовский государственный аграрный университет им.  
Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

**МОНИТОРИНГ ПРОЯВЛЕНИЯ ДЕГРАДАЦИОННЫХ  
ПРОЦЕССОВ В ЗОНЕ СТРОИТЕЛЬСТВА  
МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА В ПОЛУПУСТЫННЫХ  
РАЙОНАХ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*В статье рассматриваются результаты мониторинга состояния нарушенных полупустынных земель в зоне расположения магистрального трубопровода через 6 лет после проведения рекультивации.*

Ключевые слова: мониторинг, нарушенные земли, рекультивация.

***Goncharova M.V., Morosov M.I., Sinodskiy S.V., Yanuk V.M.,  
Tarasenko P.V.***

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilova", Saratov, Russia

**MONITORING THE MANIFESTATION OF DEGRADATION  
PROCESSES IN THE CONSTRUCTION ZONE OF THE MAIN  
GAS PIPELINE IN SEMI-DESERT AREAS OF THE SARATOV  
REGION**

*The article considers the results of monitoring the state of disturbed semi-desert lands in the zone of the main pipeline location 6 years after reclamation.*

Keywords: monitoring, disturbed land, reclamation.

Восстановление нарушенных земель является важной государственной задачей, решение которой позволит улучшить экологическую обстановку, обеспечить возврат земель и создаст условия для развития на них различных видов хозяйственной деятельности [1, 2, 3, 4, 5].

В российской практике восстановления нарушенных земель длительное время складывалась довольно печальная картина: работы по рекультивации нарушенных земель после окончания деятельности,

часто не проводилась или проводились только на бумаге. В 2018 г. появилась законодательная основа [6] для проведения масштабных работ по рекультивации нарушенных земель. Были определены исполнители этих работ и степень их ответственности. Тем не менее, были не до конца раскрыты вопросы, связанные с контролем и качеством выполняемых рекультивационных работ.

В настоящее время весьма актуально проведение мониторинговых исследований проявления деградиционных процессов в зоне строительства объектов в различных почвенно-климатических и рельефных условиях, так как результаты этих исследований позволяют не только принимать различные управленческие решения, но также совершенствовать методы восстановления нарушенных земель.

*Целью мониторинговых исследований* было определение состояния нарушенных почв при строительстве магистрального трубопровода в полупустыне и в разработка рекомендаций по их рекультивации.

*В задачу исследований* входило:

- изучить изменение состояния почвы (по морфологическим, физическим, химическим, физико-химическим показателям) и состояния растительного покрова после проведения рекультивации техногенно нарушенных земель;
- определить эффективность проведенной рекультивации земель;
- сформулировать выводы и предложения.

При проведении мониторинговых исследований использовались материалы: проектов биологической рекультивации земель в Александрово-Гайском районе (разработаны: ООО «НПЗЦ», г. Саратова в 2011 г.; ООО «Земпроектоценка», г. Саратова в 2018 г.); заключение специалиста, участвующего в исполнительном производстве № 1814/12/01/64 на основании постановления судебного пристава-исполнителя Александрово-Гайского РОСП от 15.08.2012 г.; результаты мониторинговых исследований кафедры «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ Саратовский ГАУ (2017, 2019 гг.).

Отобранные почвенные образцы анализировались по общепринятым методикам в ФГБУ ГСАС «Саратовская», в ФГБНУ "ВолжНИИГиМ", в лаборатории по охране окружающей среды (ЛООС) филиала ООО «Газпром трансгаз Саратов» «Инженерно-

технический центр».

В результате проведенных исследований было выявлено, что проблема восстановления нарушенных земель в полупустынных районах Саратовского Заволжья решается частично, так как применяемые способы биологической рекультивации почвы не учитывают специфику зональных почво-климатических условий и, тем-самым, не обеспечивают достижения заданных параметров благоприятного функционирования природных экосистем.

Оценка степени ухудшения качества земель после их рекультивации выявила 4 зоны по степени интенсивности нарушения земель. Так, в зоне со слабой интенсивностью потери почвенного плодородия снижение гумуса достигло 4–5 % от исходного значения, что сопоставимо с внесением 30 т навоза. В зоне со средней интенсивностью – 10–15 % (70–100 т). В зоне с сильной интенсивностью– 30 – 36 % (210–240 т). В зоне с неустановленной степенью нарушения потерь гумуса не было.

Мониторинговые исследования агрохимического состояния земель после проведения биологической рекультивации почвы показали, что содержание гумуса на исследуемой «трассе» в 1,3–2,5 раза меньше чем на не нарушенной светло-каштановой почве, находящейся под покровом пастбищного травостоя. Количество нитратов снижено в 10 раз, фосфора – в 1,6–9,0 раз, калия – в 1,5 раза. Количество солей в верхнем слое почвы на фоне рекультивации увеличилось с 0,12 до 0,22 % от сухого остатка водной вытяжки, или в 1,8 раз.

Основной причиной низкой эффективности рекультивации полупустынных почв, нарушенных строительством магистрального трубопровода, является частичное перемешивание верхних слоев плодородной почвы с вынесенными на поверхность почвогрунтами, которые содержат токсичные соли. Кроме того, при срезании верхнего плодородного слоя почвы и последующем его складировании происходит перемешивание солонцов, светло-каштановых почв с лугово-каштановыми почвами, в результате чего теряется ожидаемый эффект от проведения рекультивации.

Согласно проведенных расчетов стоимости проведения биологической рекультивации не на всю ширину отвода полосы под земляные работы (25 м), а лишь на ширину полосы, находящейся над засыпанной траншеей (7 м), можно ожидать экономический эффект по совершенствованию мероприятий по рекультивации нарушенных

земель полупустынной зоны в размере 211762,6 тыс. руб./га, что позволяет экономить по сравнению с используемой в настоящее время методикой проведения рекультивации до 71,2% денежных средств.

С экономической и экологической точки зрения целесообразно проводить рекультивацию полупустынных земель, нарушенных строительством магистрального трубопровода, не на всей территории полосы отвода для производства земляных работ (25 м), а ограничиться лишь шириной полосы, находящейся над засыпанной траншеей с находящимся в ней трубопроводом (до 7 м). Такой подход к проведению технической рекультивации позволит сохранить значительную часть почвенного покрова в зоне проведения земляных работ в состоянии частичного нарушения (колесным и гусеничным транспортом, наличием комьев земли и материнской породы, другими антропогенными факторами). Но при этом сохранится основной пастбищный травостой, сформированный на почвенных разностях, сопряженных с микрорельефом полупустынного ландшафта.

### Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ [Электронный ресурс] от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФЗ): по состоянию на 20 декабря 2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 16.12.2019): по состоянию на 20 декабря 2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г. (ред. от 02.08.2019): по состоянию на 01.06.2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О

землеустройстве» [Электронный ресурс]: [федер. закон N 78-ФЗ: принят Гос. Думой 18.06.2001 (ред. от 31.12.2017): [по состоянию на 21.12.2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

5. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 декабря 2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

6. Постановление Правительства РФ от 10.07.2018 N 800 (ред. от 07.03.2019) «О проведении рекультивации и консервации земель» (вместе с «Правилами проведения рекультивации и консервации земель») [Электронный ресурс]: [по состоянию на 20 декабря 2019 г.] // Справочно-правовая система «Консультант», 2019. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

7. Тарбаев В.А., Мониторинг и агроэкологическая оценка земель / Саратов, 2013

8. Туктаров Б.И., Тарбаев В.А., Гафуров Р.Р. / Использование результатов агроэкологического мониторинга для восстановления деградированных орошаемых земель Саратовского Заволжья / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 1 (37). С. 77-80.

9. Тарбаев В.А., Тарасенко П.В., Молочко А.В., Морозов М.И. / Агроэкологический мониторинг орошаемых агроландшафтов юго-востока Саратовского Заволжья // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: Науки о Земле. 2017. Т. 17. № 3. С. 154-159.



**УДК 711.52**

**Горбунова А.Г.**

Поволжский институт управления – филиал РАНХиГС. г. Саратов,  
Россия

**Ткачев А.А.**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет  
имени Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ  
НЕСТАЦИОНАРНОЙ ТОРГОВЛИ И РЕКЛАМНЫХ  
КОНСТРУКЦИЙ БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ И УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТОВ**

*В статье рассматриваются вопросы земельно-имущественных отношений при размещении объектов нестационарной торговли, рекламных конструкций и иных видов объектов, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.*

Ключевые слова: земельные участки, муниципальная собственность, объект нестационарной торговли, рекламная конструкция.

**Gorbunova A.G.**

Volga Institute of Management - a branch of RANEPA. Saratov, Russia

**Tkachev A.A.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov,  
Russia

**LEGAL FRAMEWORK FOR PLACEMENT OF NON-  
STATIONARY TRADING OBJECTS AND ADVERTISING  
CONSTRUCTIONS WITHOUT PROVISION OF LAND TARGETS  
AND ESTABLISHMENT OF EQUIPMENT**

*The article considers the issues of land and property relations when placing objects of non-stationary trade, advertising structures and other types of objects on lands or land plots that are in state or municipal ownership.*

Key words: land plots, municipal property, non-stationary trade object, advertising design.

В редакции Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) введены новые положения, касающиеся размещения объектов нестационарной торговли, рекламных конструкций, иных видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов. Перечень иных видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 N 1300.

В соответствии со статьей 39.33 ЗК РФ использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута. Таким образом, при размещении указанных объектов сделка по предоставлению земельного участка не совершается.

Вопросы предоставления мест под размещение объектов нестационарной торговли согласно пункту 1 статьи 39.36 ЗК РФ регулируются Федеральным законом от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 381-ФЗ), законами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, в случаях и в пределах, которые предусмотрены Законом N 381-ФЗ.

Согласно части 3 статьи 10 Закона N 381-ФЗ схема размещения нестационарных торговых объектов разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В этой связи, вопрос порядка предоставления мест под размещение объектов нестационарной торговли, в том числе вопросов срока размещения таких объектов, определяется

нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления.

Кроме того, порядок и условия размещения объектов нестационарной торговли устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (пункт 3 статьи 39.36 ЗК РФ).

Между тем, по мнению ФАС России, предоставление права на размещение объекта нестационарной торговли при наличии двух и более претендентов на размещение объектов нестационарной торговли в отношении одних и тех же мест размещения таких объектов, должно осуществляться путем проведения конкурентных процедур.

Согласно пункту 2 статьи 39.36 ЗК РФ установка и эксплуатация рекламных конструкций на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляются на основании договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе".

Обращаем внимание, что использование земель или земельных участков может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута при проведении инженерных изысканий, капитального или текущего ремонта линейного объекта, строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, при осуществлении геологического изучения недр, осуществления деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда. Согласно пункту 2 статьи 39.33 ЗК РФ использование земель или земельных участков под указанные работы осуществляется на основании разрешений уполномоченного органа.

УДК 712.4

*Еремина О.А. Калмыкова А.Л.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ВИДЫ БЕРЕГОУКРЕПЛЕНИЯ ВОДОЁМОВ В ПРИРОДНЫХ ЛАНДШАФТАХ**

*В статье рассмотрены все виды берегоукрепления, проведен сравнительный анализ того, какой из методов укрепления наиболее эффективен.*

Ключевые слова: берегоукрепление, водохранилища, жесткие и гибкие системы укрепления, разрушение.

*Eremina O. A. Kalmykova A. L.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilov, Saratov, Russia

## **TYPES OF SHORE PROTECTION OF WATER BODIES IN NATURAL LANDSCAPES**

*The article deals with all types of shore protection, a comparative analysis of which of the methods of strengthening the most effective.*

Keywords: shore protection, reservoirs, rigid and flexible systems of strengthening, destruction.

Концепция берегоукрепления подразумевает комплекс мер по защите окраины водоемов от динамического разрушительного воздействия воды. Постоянное движение водных масс способствует обрушению берегов. Периодические изменения скорости течения, волн, а также поперечная и вихревая динамика в местах с крутыми изгибами каналов особенно активны при наличии судоходного движения в водохранилище, а значит, возрастает значение процедуры укрепления берегов [1].

Берегоукрепление - это комплекс мероприятий, направленных на защиту от эрозии под воздействием течений, волн, эрозии почв, штормовых потоков и укрепление береговой линии рек и водохранилищ [2].

Для предотвращения неблагоприятных явлений необходим комплекс мероприятий, направленных на укрепление берегов водохранилища. На сегодняшний день существует большое

количество методов укрепления банков. В зависимости от назначения и местных гидравлических условий используются различные конструкции и материалы. Они делятся на жесткие и гибкие системы.

Жесткие традиционные системы берегоукрепления позволяют искусственно укрепить поверхность, но дают ограниченную стабилизацию грунта или поддержание грунта с помощью конструкций. Основные типы жестких береговых конструкций включают подпорные стенки, береговую линию из бетона, цемента и стальных листов.

Цементогрунт- это сильно уплотненная смесь местной почвы, портландцемента и воды. Процентное содержание цемента по массе составляет от 8 до 12 % в зависимости от размера частиц местного грунта и количества глины в нем. Цемент смешивается в Центральной мобильной станции на строительной площадке и на момент готовности к монтажу на 90% состоит из воды. Смесь укладывают слоями толщиной от 15 до 30 см, каждый слой соответствует ширине распределительного оборудования - обычно 3 м [1].

В зависимости от конструкции и назначения гидравлические подпорные стенки подразделяются на следующие типы:

Гравитационные - возводятся на не скальных и скальных фундаментах, как правило, из монолитного или сборного железобетона и железобетона.

Шпунтовые и свайные сооружения - возводятся на основаниях, допускающих погружение шпунта или свай, являющихся частью причальных сооружений, насыпей и других гидротехнических сооружений [3].

Гибкие системы включают габионы, георешетки, скрепленные тьюфяки бетонного блока, каменный план, технологии стабилизации почвы.

Георешетка представляет собой сотовую конструкцию из полиэтиленовых лент толщиной 1,5 мм, скрепленных между собой высокопрочными сварными швами, рядами в шахматном порядке.

Укрепление откосов объемной георешеткой является одним из наиболее эффективных методов в тех случаях, когда применение габионных конструкций невозможно из-за неровного рельефа склона, особенностей грунта и ряда других причин [2].

Габионные конструкции представляют собой коробчатые конструкции в виде параллелепипеда, выполненные из

шестиугольной металлической сетки двойного кручения с полимерным или цинковым покрытием. Принцип двойного кручения проволочной сетки позволяет обеспечить прочность, целостность и равномерность распределения различных нагрузок, исключает размотку сетки в случае разрыва. Высота ящиков - от 0,17 до 1 м, ширина - от 0,5 до 2 м, длина габиона - от 1,5 до 4 м. Конструкции заполнены натуральным камнем или галькой [3].

Основополагающим принципом стабилизации почвы является мобилизация сил почвенного давления. Устойчивость систем стабилизированного грунта обеспечивается совместной работой укрепляющих элементов, которые укладываются горизонтально в грунтовую массу на определенном расстоянии для проектного укрепления непосредственно склона берега.

Геоматы представляют собой трехмерные водопроницаемые конструкции, изготовленные из полимерных материалов или других синтетических или природных элементов, соединенных между собой термическими, механическими или другими средствами, которые используются для закрепления грунтовых частей, корней трав или мелких растений [1].

Разрушение берегов под воздействием течений, волн, эрозии почв, штормовых потоков является естественным, но проблемным свойством. И надо принять все возможные меры, чтобы предотвратить разрушение.

Имея огромное количество предложений, все же лучше отдать предпочтение более современным технологиям.

### **Список литературы**

1. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://materinstvo.ru> «Строительные материалы»
2. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://works.doklad.ru/> «Методы берегоукрепления»
3. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://landsovet.ru/prudy/> «Способы укрепления берегов»

УДК 712.4

*Еремина О.А. Калмыкова А.Л.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГАБИОННЫХ ПОДПОРНЫХ СТЕН В ГОРНЫХ ЛАНДШАФТАХ**

*В статье рассказывается о значении габрионных подпорных стен в горной местности, их экономическое и практическое значение. Правила установки и эксплуатации таких конструкций.*

Ключевые слова: Габрионные конструкции, подпорные стены, горный ландшафт, автодорога.

*Eremina O. A. Kalmykova A. L.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilov, Saratov, Russia

## **USE OF GABION RETAINING WALLS IN MOUNTAIN LANDSCAPES**

*The article describes the importance of gabion retaining walls in mountainous areas, their economic and practical importance. Rules of installation and operation of such structures.*

Keywords: Gabion structures, retaining walls, mountain landscape, road.

На неровной местности естественные и искусственные склоны и откосы под воздействием природных факторов подвержены смещению их поверхностного слоя в виде оползней. Для предотвращения этих процессов и защиты людей от возникающих в связи с ними опасностей, а также от разрушения коммуникаций и сооружений, используются различные методы и соответствующие усиливающие и удерживающие элементы [1].

Выбор тех или иных или комплексных защитных мероприятий производится с учетом особенностей грунта, уклона, вероятности размыва территории при разливе водохранилищ, близости к поверхности грунтовых вод и других факторов природного и техногенного характера. Основным критерием, определяющим выбор способов укрепления склонов и откосов, является величина их уклона.

Габионы представляют собой объемные пустотелые емкости из скрученной металлической сетки, которые в зависимости от ширины ячеек могут быть заполнены камнем, галькой или щебнем [3].

Габионные конструкции просты в исполнении, не требуют фундамента, монтируются как кубы на нескольких уровнях, и работать с ними можно в любое время года.

Габионные коробки производят гибкие и проницаемые подпорные стенки, которые не требуют строительства дренажной системы. Со временем, когда в пустоту попадает (или специально заполняется) почва, можно высевать семена неприхотливых растений с хорошей корневой системой, что придаст стенке дополнительную привлекательность [1].

Подпорные стенки габионов в горных районах устанавливаются для инженерной защиты дорожного полотна от камнепадов и сползания грунта, а также укрепления каналов горных рек в местах мостовых переходов. Монтаж габионных конструкций в горах обусловлен наличием большого количества местного камня, что снижает стоимость сметных работ по монтажу и значительно сокращает время, затрачиваемое на строительство. В отличие от подпорных стен в Центральной России, где основной задачей сетчатых конструкций является закрепление грунта вдоль проезжей части, установка габионных стен у подножия горных склонов обеспечивает безопасность дорожного движения на опасных участках дорог и в местах камнепадов. Габионная подпорная стенка в этом случае не имеет прямого соединения со склоном, образуя специальный карман для захвата обрушившейся породы. Засыпка не требуется. Поперечное сечение имеет пирамидальную форму гравитационного удерживающего сооружения. Особое внимание уделяется основанию подпорной стенки.

В некоторых случаях для дополнительной фиксации и восприятия повышенных горизонтальных нагрузок в основании конструкции устанавливается железобетонная подпорная панель, которая крепится грунтовыми анкерами к скале [2].

Габионные подпорные стенки могут устанавливаться каскадами в несколько ярусов высотой до 5-7 метров вдоль всего дорожного полотна в опасных местах, особенно на крутых поворотах и серпантинах. Благодаря значительному весу габионные конструкции способны удерживать катящиеся обломки горных пород и предотвращать их скольжение по проезжей части.



На крутых склонах, помимо габионных подпорных стенок, также рекомендуется использовать противокапельные системы из габионной сетки типа "Стилгрид". Эта система имеет шестиугольную ячейку, габионную проволоку большего диаметра и дополнительную арматуру за счет горизонтальных ("Стилгрид" МО) или горизонтально-поперечных стальных тросов [3].

Монтаж противокапельной сетки осуществляется путем прокатки и закрепления валков на склоне горы в местах, наиболее подверженных обрушениям камня. В нижней части склона установлены быстроразъемные анкеры для удаления камня после осыпания.

Габионы должны соответствовать ГОСТ Р 5212-2003. Размер ячейки стандартный-8x10см (S80) под камень фракции 70x150мм. в качестве наполнителя камня можно использовать овальный плоский камень из горных рек или каменную крошку горных пород. Диаметр проволоки габиона составляет 2,7 мм, цинковое покрытие гр. цинкование. При берегоукрепительных работах в районах с высоким расходом и наличием песчаных потоков рекомендуется использовать оцинкованные габионы с дополнительным ПВХ покрытием для предотвращения разрыва защитного антикоррозионного слоя цинка и увеличения срока службы конструкций [3].

Подводя итоги, подчеркнем, что установка габионов в горных районах оправдывает себя с финансовой стороны: наличие местного заполнителя камня снижает затраты на установку до 40%.

### Список литературы

1. Электронный ресурс. Режим доступа. <http://tutmet.ru/gabionnye-konstrukcii-ukreplenie-otkosov-tehnologija-foto.html> «Габионные конструкции»
2. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://zardom.ru/info/articles/podpornye-steny/> «Подпорные стены»
3. Электронный ресурс. Режим доступа. <http://docs.cntd.ru/document/1200125035> «Рекомендации по проектированию и строительству габионных конструкций на автомобильных дорогах»

УДК 712.4

*Еремина О.А. Калмыкова А.Л.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОМПОЗИТНОЙ АРМАТУРЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ЛАНДШАФТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ**

*В статье рассматриваются плюсы и минусы композитной арматуры и перспективы её использования в строительстве.*

Ключевые слова: Композитная арматура, плюсы и минусы, строительство, стекловолокно, использование.

*Eremina O. A. Kalmykova A. L.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilov, Saratov, Russia

## **THE USE OF COMPOSITE REINFORCEMENT IN THE CONSTRUCTION OF LANDSCAPE ARCHITECTURE**

*The article discusses the pros and cons of composite reinforcement and prospects for its use in construction.*

Keywords: Composite reinforcement, pros and cons, construction, fiberglass, use.

Прочность, коррозионная стойкость, легкость и доступная цена - это далеко не все преимущества композитной стеклопластиковой арматуры, все чаще применяемой в строительстве не только за рубежом, но и в России. Однако специалисты, которые слышали или читали о неоспоримых достоинствах АСК, задумываются о его недостатках [1].

Первое, на что следует обратить внимание при рассмотрении данного вопроса, - это отсутствие термостойкости композитной арматуры. Дело в том, что стекловолокно (основа АСК) отличается термостойкостью, а вот пластиковая составляющая не выдерживает высокой температуры. Однако при этом пластиковая арматура являются самозатухающими материалами (группа Г1) и не являются легковоспламеняющимися. Недостаточная термостойкость стеклопластиковой арматуры проявляется в том, что при температуре выше 200 °С прочность этого материала страдает. Это означает, что в жилищном строительстве и большинстве промышленных

предприятий для использования АСК отводов нет: её можно использовать при строительстве тех объектов, которые не требуют высокотемпературного отопления.

Кроме того, композитная арматура по выше указанным причинам обладает низкой огнестойкостью. Между тем специалисты рекомендуют заранее продумать дополнительные меры по тепловой защите клапанов, которые повысят стойкость материала к возгоранию. Таким образом, данный недостаток стеклопластиковой арматуры нельзя назвать критическим - он является лишь основанием для более тщательного анализа при выборе того или иного вида арматуры [3].

Вторым по значимости недостатком композитной арматуры является ее гибкость - она изгибается в 4 раза сильнее металлической арматуры. Сразу стоит оговориться: благодаря низкому модулю упругости композитная стеклопластиковая арматура незаменима для строительства зданий в районах, характеризующихся высокой сейсмической активностью, поэтому в данном случае это не минус, а несомненный плюс. Что касается других областей применения стеклопластиковой арматуры, то специалисты советуют провести дополнительные расчеты использования композитной арматуры для перекрытия. В то же время гибкость композитной арматуры не является помехой при изготовлении дорожных плит и фундаментов - с этим согласны все специалисты. Многолетний опыт строительства дорог и взлетно-посадочных полос из композитной арматуры в европейских и североамериканских странах свидетельствует об успешном использовании в этой сфере.

Еще одним недостатком является то, что композитная арматура не может быть согнута ни при нагреве, ни другим способом, например, на строительной площадке. Опять же, этот недостаток относителен: криволинейные элементы изгибаются в производственных условиях, а значит, необходимые детали можно заказать у производителей фурнитуры [2].

Некоторые специалисты относят к недостаткам композитной арматуры невозможность ее соединения сваркой, но это не представляется серьезной проблемой, поскольку металлическая арматура в настоящее время предпочтительнее вязать проволокой. Кроме того, полимерные кабельные стяжки могут быть использованы при сборке стеклопластиковых армокаркасов. А некоторые производители композитной арматуры встретили тех, кто все еще

предпочитает сварку: они производят арматуру с металлическими стержнями на концах.

Был способ справиться с другим недостатком, присущим композитной арматуре. Речь идет о разрушении стекла под действием щелочи. Появилась технология, позволяющая выщелачивать редкоземельные металлы из стекловолокна и тем самым делать его нечувствительным к щелочи [3].

Итак, композитная стеклопластиковая арматура, как и любой другой материал, имеет свои недостатки, но даже скептически настроенные специалисты вынуждены признать, что недостатки стеклопластиковой арматуры ни в коем случае не перевешивают ее преимуществ - они лишь приводят к небольшому ограничению сферы применения этого материала. Учитывая постоянное совершенствование технологий производства и применение композитной арматуры, ее смело можно назвать материалом будущего.

### **Список литературы**

1. Электронный ресурс. Режим доступа.  
<http://metall.org/metall/sortovoj.html> «Стеклопластиковая арматура»
2. Электронный ресурс. Режим доступа.  
<https://domzastroika.ru/foundati.html> «Пластиковая арматура для фундамента»
3. Электронный ресурс. Режим доступа.  
<https://stroyka.ahuman.ru/plastikovaja-armatura-pljusy-i-minusy/> «Плюсы и минусы композитной арматуры»

УДК 712.00

*Еремина О.А. Калмыкова А.Л.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **УКРЕПЛЕНИЕ БЕРЕГОВ ВОДОЕМОВ ГЕОРЕШЕТКАМИ В ЛАНДШАФТЕ**

*В данной статье говорится о полимерной объемной георешетке для укрепления берегов водных объектов. Описаны основные свойства и правила монтажа этого материала.*

Ключевые слова: георешетка, берега водоемов, геосоты, строительная площадка, прочность.

*Eremina O. A. Kalmykova A. L.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilov, Saratov, Russia

## **STRENGTHENING THE SHORES OF RESERVOIRS GEOGRID IN THE LANDSCAPE**

*In this article we talk about the polymer bulk geogrid to strengthen the shores of water bodies. The basic properties and rules of installation of this material are described.*

Keywords: Geocell, shores of ponds, geosat, construction site, strength.

Укрепление берега полимерной насыпной георешеткой - это современный и недорогой способ создания красивой береговой линии, надежно защищенной от эрозии и размыва.

Георешетка является одним из самых современных армирующих материалов на современном строительном рынке, широко используется в дорожном строительстве и озеленении для укрепления слабых грунтов и повышения несущей способности грунтовых оснований [2].

По своей конструкции георешетки представляют собой сыпучий материал из сварных полимерных полос, образующих геосоты. Ячейки материала эластичны и имеют значительный запас прочности на растяжение. В качестве сотового наполнителя можно использовать любой сыпучий материал - щебень, плодородную почву с семенами трав, яркую гальку или декоративную мраморную крошку [1].

Экологически безопасные и долговечные полимерные георешетки сочетают в себе преимущества искусственных и природных материалов, а также подходят для реализации различных проектов в области ландшафтного дизайна.

Преимуществом использования георешетки является: долговечность, устойчивость к механическим повреждениям и факторам окружающей среды (колебания температуры, влажность, плесень, насекомые и грызуны) и химическим агентам (нефть, бензин, удобрения и гербициды);

Сохранение чистоты воды (полимерные материалы не выделяют вредных веществ и пригодны для использования в районе заповедников);

Экологичность (структура и материал георешетки не препятствуют естественному росту и развитию корневой системы растений);

Простота и высокая скорость монтажа (не требует специальных навыков и использования тяжелого оборудования);

Универсальность в применении (подходит для водоемов со стоячей водой, средним и быстрым течением, может использоваться как на стабильных, так и на слабосвязных почвах);

Невидимость (после заполнения наполнителем и прорастания растений ячейки георешетки становятся невидимыми даже на близком расстоянии, что позволяет укрепленному участку выглядеть естественно);

Низкая стоимость (по сравнению с такими материалами, как бетонные сваи и деревянные балки, георешетки намного доступнее и намного проще в транспортировке) [2].

Укладка георешетки для берегоукрепления осуществляется в несколько этапов. Во-первых, подготовка грунтового основания. Верхний слой плодородной почвы удаляется с участка, удаляются выступающие корни, камни и другие предметы, способные повредить геосинтетические материалы. При необходимости часть почвы срезают, чтобы придать берегу более плоскую форму. Трамбовка осуществляется с помощью ручной виброплиты или ролика [3].

Далее создается дренажный слой. Рекомендуются для районов с заболоченными глинистыми почвами и высоким уровнем грунтовых вод, а также для затопленных берегов. Для обустройства дренажного слоя используется геотекстиль - нетканый материал из полимерных нитей, обладающий свойством обратного фильтра. Перед установкой

георешетки необходимо покрыть всю площадь прибрежного склона, оставив перекрытие в 30 см вдоль верхней границы участка.

Конструкция материала состоит из модулей стандартного фиксированного размера. После размещения на склоне решетки модули соединяются между собой для создания единой конструкции - армокаркаса, установки георешетки и фиксации армирующей конструкции. Для крепления георешетки на грунтовой основе используются Т- или Г- образные анкерные крепления (нагели) из пластика или металла. Длина и форма анкеров подбираются в зависимости от геологических условий участка [1].

Соединение модулей георешетки осуществляется с помощью пневмостеплера, после чего армирующие каркасы превращаются в монолитную конструкцию. После соединения проверяется прилегание армокаркаса к земле, а также параллельность сторон всех модулей.

После создания геокоркаса его ячейки вручную заполняются выбранным материалом.

Этот прием может быть использован для повышения прочности береговых линий водоемов, искусственных водоемов, озер и рек. Часто такой материал используется для того, чтобы создать качественный канал, который потребуется для промышленности или сельского хозяйства. Этот материал относительно недорогой и достаточно легкий. При работе с ним не используется тяжелая техника. Кроме того, он транспортируется без проблем. Все это в целом значительно удешевит строительство пруда, а также ускорит темпы работ.

### Список литературы

1. Инженерные сооружения [Текст]: Учеб. для Гидрометцентра. Спец университеты / Р. И. Берген, Я. М. Токарский, В. Б. Семенов и др. - 2-е изд., Перераб. и доп. - М.: высш. ШК., 2011. - 415С.
2. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://akvaice.ru/uslugi/prudy-iz-georeshyotki> «Укрепление берегов пруда георешеткой»
3. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://greensector.ru/vodoemy> «Технология укрепления берега с помощью геосетки»

УДК 712.4

*Еремина О.А. Калмыкова А.Л.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **УСТРОЙСТВО ДРЕНАЖНОЙ СИСТЕМЫ НА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГАХ В УСЛОВИЯХ АГРОЛАНДШАФТА**

*В статье рассказывается об устройстве дренажной системы на автомобильных дорогах. Какие нюансы возникают при проектировании данных систем.*

Ключевые слова: Дренажная система, автомобильная дорога, предотвращение, вода, полотно.

*Eremina O. A. Kalmykova A. L.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilov, Saratov, Russia

## **THE DEVICE OF DRAINAGE SYSTEM ON HIGHWAYS IN THE CONDITIONS OF AGRICULTURAL LANDSCAPE**

*The article tells about the structure of the drainage system on the roads. What nuances arise in the design of these systems.*

Keywords: Drainage system, road, prevention, water, roadbed.

Дорожная дренажная система состоит из сооружений и отдельных конструктивных мер, предназначенных для перехвата и отвода воды, текущей к дорожному полотну, или для блокирования доступа воды к верхней части дорожного полотна.

Целью его устройства является предотвращение переувлажнения дорожного полотна, обеспечение постоянного безопасного режима влажности грунтовых оснований дорожных покрытий.

Для удаления поверхностных вод, попадающих на дорогу в виде осадков и стекающих к ней, придается выпуклая форма поперечному профилю дорожного полотна, и укрепляются обочины. Для отвода воды вдоль дороги устраивают боковые дренажные каналы или для этого используют насыпи, а также устраивают нагорные каналы, которые перекрывают путь воде, стекающей по склонам местности к дороге.



Для обеспечения потока воды с поверхности поперечного сечения проезжей части, направленного от середины к краям, необходимо увеличить площадь поверхности покрытия, так как вода, испытывая сопротивление потоку, может застаиваться в углублениях на поверхности и просачиваться в покрытие. Однако требования удобства движения автомобилей заставляют ограничивать крутизну поперечного склона как можно более низкой, достаточной для обеспечения стока воды.

Бордюры дают больший поперечный уклон, чем покрытие, так как на их поверхности во время эксплуатации могут появляться неровности, вызванные подъездом автомобилей, а застой воды даже на укрепленной обочине приводит к переувлажнению проезжей части. В зависимости от типа грунта проезжей части и типов покрытий, обочины устраиваются с уклоном на 10-20% больше, чем покрытие, т. е. обычно около 40%.

При проектировании дренажных устройств необходимо разработать и обосновать расчеты двух систем дренажных устройств:

- от земляных работ в насыпи или выемки;
- от проезжей части, разделительных полос и бордюров.

При проектировании дренажных устройств, независимо от схемы организации поверхностного дренажа, выполняются следующие работы:

- выбор и назначение основных элементов и конструкций дренажных устройств, рациональных для данного объекта проектирования;

- разработка общей схемы организации поверхностного дренажа;

- определение притока поверхностных вод (расхода и объема стока) с водосборных поверхностей, а также дренажной способности дренажных сооружений и их гидравлических характеристик;

- выбор и назначение типов укреплений дренажных сооружений, подводящих и отводящих каналов;

- определение расстояний между водосборными или водозаборными сооружениями;

- разработка плана организации строительных работ и водоотведения во время строительства, определение объемов работ. В основе разработки этих двух систем и общей схемы дренажных устройств на каждом участке – предварительные проектные решения поперечных и продольных профилей автомобильных дорог, а также

параметры расположения дорожных сооружений на грунте, установленные в соответствии с расчетными транспортно - эксплуатационными показателями и нормативами устойчивости дорожного полотна.

Для обоснования проектируемой конструкции дренажа поверхности автомобильных дорог (разделительная полоса, откосы насыпей) изыскания не требуются, за исключением полевых изысканий дренажных устройств реконструируемых дорожных сооружений. Выбор и назначение основных элементов и конструкций дренажных устройств, используемых в общей схеме организации поверхностного дренажа, должны осуществляться в соответствии с действующими типовыми решениями "Дренажные устройства на автомобильных дорогах. Типовые строительные решения и конструкции. 503-09-1. 97".

Границы водосборов, прилегающих к ним участков и их основные характеристики, определяются топографическими планами, а при проектировании дренажа с поверхности дороги рассчитываются поперечные и продольные профили дороги. На основе анализа этих профилей с расположением дренажных устройств участка устанавливаются исходные данные гидрологического обоснования, типовые и индивидуальные проектные решения для схемы дренажа.

### Список литературы

1. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://files.stroyinf.ru/4293773.htm> «Устройство водоотводных и дренажных систем»
2. Электронный ресурс. Режим доступа. <http://docs.cntd.ru/doc> «Рекомендации по расчёту дренажных конструкций»
3. Электронный ресурс. Режим доступа. <https://stroyizolyaziya.ru/articles/dren> «Дренаж дороги»

**УДК 528.4**

***Ильин А.Н., Ильина Т.А., Васильев О.А.***

ФГБОУ ВО Чувашская государственная сельскохозяйственная академия, г. Чебоксары, Россия

## **ОБОСНОВАНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ОБЪЕКТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*Данная статья посвящена изучению границ земельных участков для размещения и обслуживания объекта предпринимательской деятельности. Самовольное строительство, без обоснования площади и отступлением от проекта, сказывается на вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество по разработанному техническому плану здания направлена на защиту прав собственника в сравнении заявочной формой.*

Ключевые слова: земли публично-правовых образований, территории общего пользования, площадь застройки здания, пристрой, ограничения прав.

***Ilyin A.N., Ilyina T.A., Vasilyev O.A.***

Chuvash State Agricultural Academy, Cheboksary, Russia

## **SUBSTANTIATION OF THE AREA OF THE LAND PLOT UNDER THE OBJECT OF ENTREPRENEURIAL ACTIVITY.**

*This article is devoted to the study of the boundaries of land for the placement and maintenance of an enterprise. Unauthorized construction, without justifying the area and deviating from the project, affects the commissioning of the capital construction project. The state registration of rights to real estate according to the developed technical plan of the building is aimed at protecting the rights of the owner in comparison with the application form*

Key words: lands of public law formations, territories of common use, building area of a building, extension, restrictions on rights.

Объектом исследования является земельный участок с кадастровым номером:55 площадью 120 ±4 кв. м. Площадь земельного участка установлена на основании межевания земель.

Согласно Выписке из ЕГРН характеристики земельного участка следующие: категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного пользования: для размещения объектов предпринимательской деятельности; форма собственности: собственность публично правовых образований.

Статус земельного участка: учтенный. Земельный участок находится в реестре государственного кадастра недвижимости, сведения о котором имеются на публичной кадастровой карте [3], (Рис. 1).

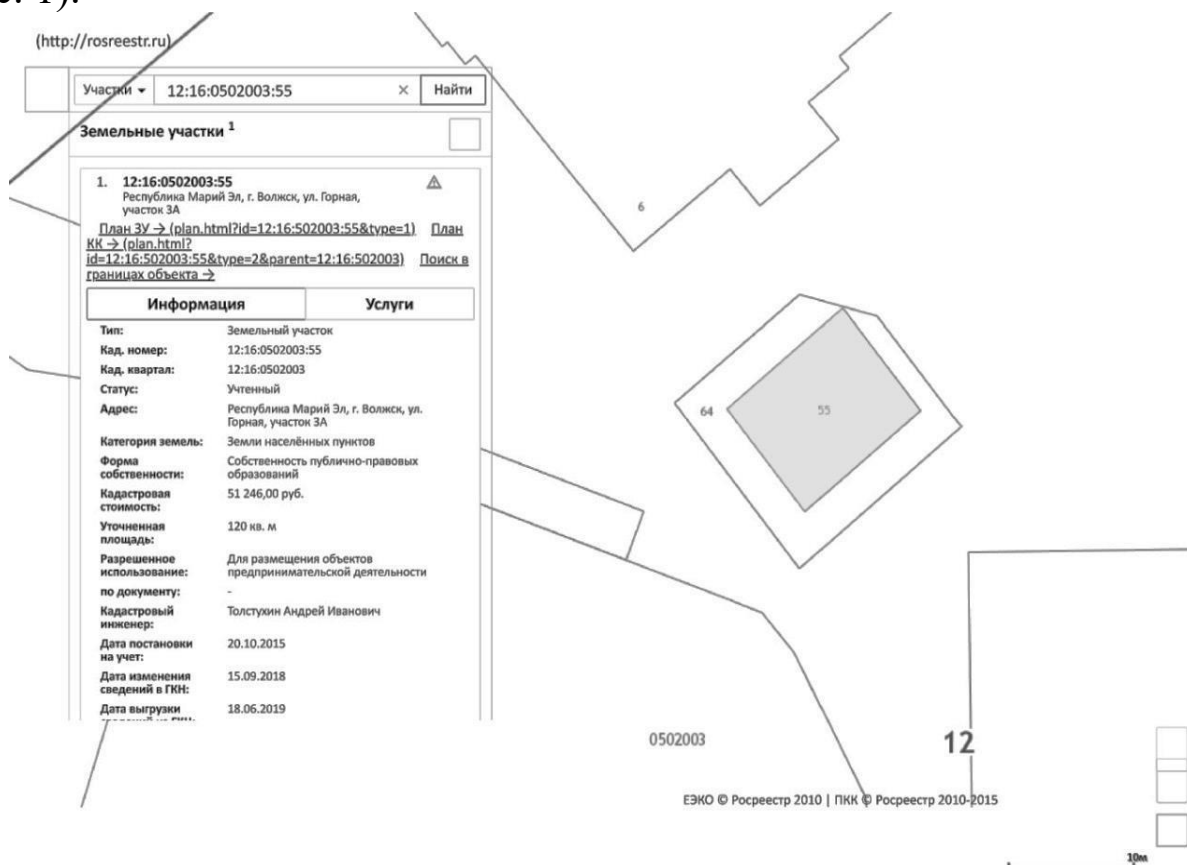


Рисунок 1 - Земельный участок с кадастровым номером :55 в сведениях ГКН

Кроме этого имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1, Земельного кодекса РФ, срок действия с 14.03.2015 [1].

На земельном участке с кадастровым номером:55 расположено строение. По техническому плану площадь застройки здания составляет-128.4кв.м. По результатам инструментальной съемки с учетом выступающих элементов (два крыльца, лестница, отмостка) площадь под строением составляет **150 кв.м., что превышает его площадь по документам.** Сведения об объекте капитального строительства в ЕГРН внесены на основании декларации, разрешения на строительство и постановления администрации городского округа.

При этом не обоснована площадь земельного участка для обслуживания объекта капитального строительства.

В результате проведения кадастровых работ дополнительно образован земельный участок с кадастровым номером:64 площадью 140±4 кв. м. Сведения о земельном участке имеются на публичной кадастровой карте (Рис. 2 Заключения).

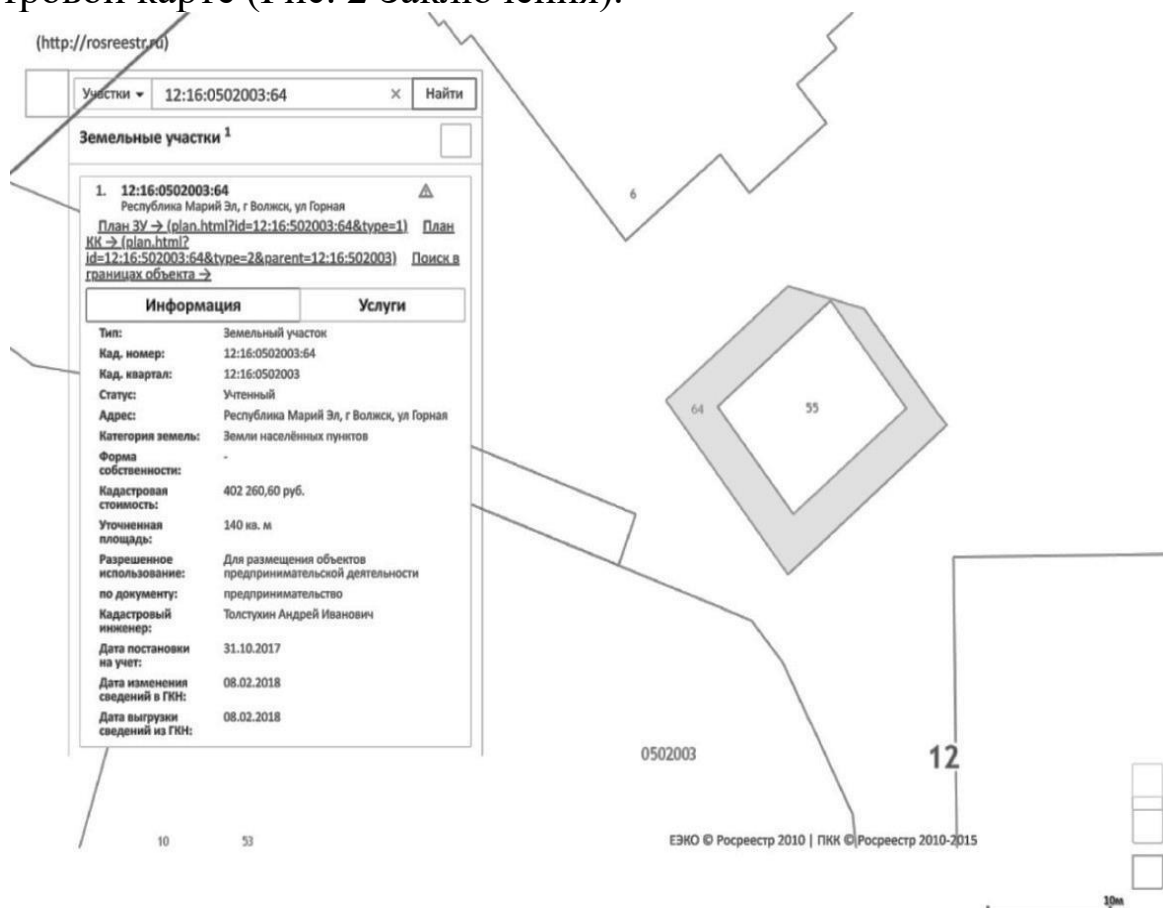


Рисунок 2 - Земельный участок с кадастровым номером:64 в сведениях ГКН

Правилами землепользования и застройки городского округа образуемый земельный участок находится в территориальной зоне – зона производственно-деловая и коммерческая (О-4), для данной зоны «предельные минимальные и максимальные размеры образуемых земельных участков не установлены [2, 4, 5]. На образуемом земельном участке объект капитального строительства отсутствует. Согласно Технического плана здания от 16.07.2018 г. площадь здания оставляет **192,6 кв. м.** площадь застройки – **150 кв.м.**

В договоре аренды земельного участка указаны обременения земельного участка **охранной зоной объектов по производству электрической сети.**

В ходе исследования выполнено уточнение местоположения

границ и площади как земельного участка, а также контура здания путем определения координат характерных точек геодезическим методом. Для этого проложен теодолитный ход от трех опорных межевых знаков.

По результатам инструментальной съемки границ земельного участка, а также здания на нем и обработки с помощью программного обеспечения «CREDODAT» определены координаты характерных точек границ земельного участка и объекта капитального строительства в местной системе координат.

В межевом плане по земельному участку с кадастровым номером :64, отсутствуют **ограничения**, указанные Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013г 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

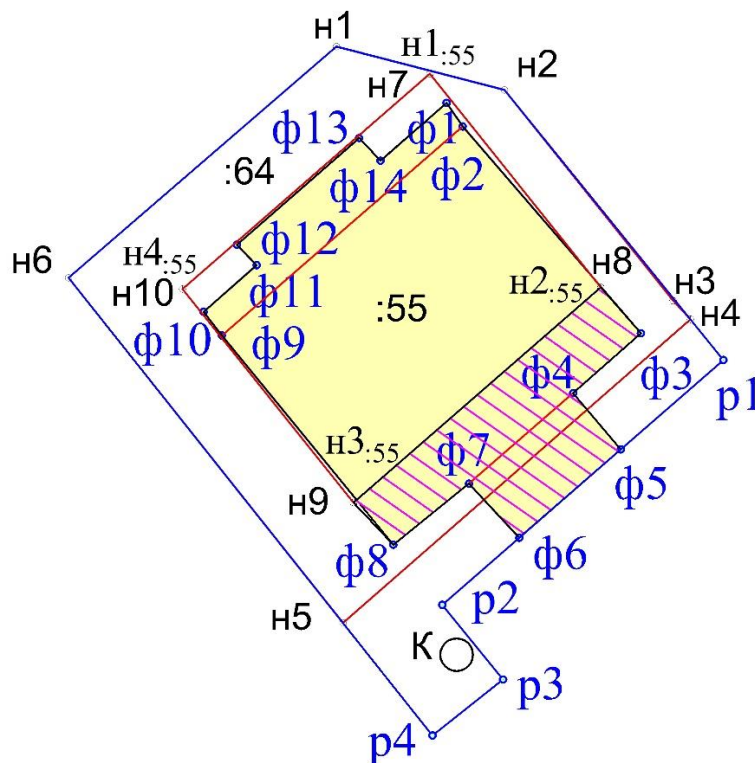
Аналогично на Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории отсутствуют сведения об ограничении прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации [1].

С целью уточнения местоположения границ и площади здания (торгового павильона) и его соответствия градостроительным нормам, нами проведены геодезическая съемка контура здания и границ земельных участков [6, 7].

По результатам обработки полевых измерений и установления координат характерных точек границ выявлено, что существующее здание расположено одновременно на двух земельных участках с кадастровыми номерами:55 и :64. (см. рис. 3). Кроме этого, для обслуживания здания имеется выгребная яма.

Ввиду того, что существующий объект капитального строительства расположен на двух земельных участках с кадастровыми номерами:55 и :64, но при этом оба земельных участка являются собственностью публично-правовых образований, предназначенные для размещения объектов предпринимательской деятельности, тогда в соответствии со ст. 11.6 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019), возможно, провести объединение земельных участков (рис. 3). Общая площадь объединенных земельных участков с кадастровыми номерами:55 и :64 с учетом входной площадки и выгребной ямы составит **304 кв.м.** Рекомендуемые границы для обслуживания

здания с выгребной ямой показаны на рис. 3.



Масштаб 1:250

Рисунок 3 - Местоположение здания на земельных участках

Таким образом, исследуемое торговое здание расположено на земельных участках с кадастровыми номерами:55 и :64, входная часть его находится на землях общего пользования (собственность публично правовых образований) и ограничения прав на земельные участки, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

### Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации т 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2017).
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ).
4. СП 118.13330.2012\* Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2).
5. Правила землепользования и застройки городского округа

«Город Волжск», утвержденному решением Собрания депутатов городского округа «Город Волжск» от 19.04.2011 № 177 «О схеме зонирования, правилах землепользования и застройки городского округа».

6. Ильина, Т.А. Применение геоинформационной системы в землеустроительной экспертизе /Т.А. Ильина, А.Н. Ильин, В.Г. Егоров// Проблемы инновационного развития сельских территорий: материалы второй электронной международной научно-практической конференции. - Москва: ГНУ ВНИОПТУС, 2014. - С.224-235.

7. Ильина, Т.А. Кадастровые работы по уточнению границ сооружения трубопроводного транспорта /Т.А. Ильина, А.Н. Ильин, В.Г. Егоров // Материалы всероссийской научно-практической конференции, проводимой в рамках мероприятий, посвященных 85-летию Чувашской государственной сельскохозяйственной академии, 150-летию Русского технического общества и приуроченной к 70-летию со дня рождения доктора технических наук, профессора, заслуженного работника высшей школы Российской Федерации Акимова Александра Петровича.- 2016.- С.138-142.



**УДК 338.432**

***Ильинская Е.В.***

ФГБУН Институт аграрных проблем Российской академии наук, г. Саратов

## **МУНИЦИПАЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

*В современных условиях муниципальный маркетинг как инструмент развития сельских территорий обретает особую значимость. В сложных социально-экономических условиях маркетинг дает дополнительные возможности для развития. Сельским территориям такие возможности крайне необходимы. В статье актуализируется маркетинг как инструмент развития сельских муниципальных образований.*

Ключевые слова: муниципальный маркетинг, муниципальный менеджмент, сельское население, сельское местное самоуправление.

***Ilyinskaya E.V.***

FGBUN Institute of Agrarian Problems of the Russian Academy of Sciences, Saratov

## **MUNICIPAL MARKETING AS A TOOL FOR RURAL DEVELOPMENT**

*In modern conditions, municipal marketing as a tool for the development of rural territories is gaining particular importance. In difficult socio-economic conditions, marketing provides additional opportunities for development. Rural territories such opportunities are urgently needed. The article actualizes marketing as a tool for the development of rural municipalities.*

Key words: municipal marketing, municipal management, rural population, rural local self-government.

В современных условиях вызовов и рисков, системного социально-экономического кризиса возможности для развития сельских территорий и аграрного сектора существенно снижены. Но основным вектором развития может служить деятельность по повышению инвестиционной привлекательности сельских территорий. Одним из инструментов, положительно

зареккомендовавших себя в муниципальной практике, повышения инвестиционной привлекательности, является реализация маркетинговых программ развития территорий.

Понятие муниципального маркетинга пришло с развитием в науке и практике направления территориального маркетинга. Муниципальный маркетинг является подвидом территориального маркетинга (наряду с макромаркетингом (национальным) и региональным). Авторская трактовка понятия муниципального маркетинга заключается в следующем. Это – управленческая деятельность, предпринимаемая в сельских муниципальных образованиях и поселениях с целью создания, поддержания или изменения о ней мнения, намерений и поведения субъектов, как действующих на данной территории, так и потенциальных[1] .

Маркетинговое управление сельским муниципалитетом должно быть ориентировано на развитие территории не только как продавца или покупателя, но и благоприятного места для развития бизнеса, а также проживания и отдыха.

Субъекты муниципального маркетинга – внутренние и внешние. Оба вида субъектов в разной степени являются потенциальными или реальными потребителями или инвесторами данного муниципалитета. Они могут оказывать различное воздействие на развитие территории, формирование ее привлекательности.

Цели муниципального маркетинга сельских территорий:

1. Повышение инвестиционной привлекательности;
2. Повышение конкурентоспособности территории и населения;
3. Формирование и улучшение имиджа муниципального образования или поселения;
4. Привлечение на территорию государственных и иных заказов;
5. Развитие туристической привлекательности как источника дополнительных доходов.

Исходя из результатов анализа основных тенденций развития муниципального маркетинга, положительных и результативных муниципальных практик можно выделить основные направления его эффективного развития. Во-первых, ключевая роль в этой деятельности отводится органам местного самоуправления. Именно они корректируют деятельность основных субъектов: бизнеса, инвесторов, населения. Во-вторых, последовательная реализация

этапов муниципального маркетинга (определение маркетингового потенциала, концепции развития и целей, обоснование стратегии, разработка и реализация плана, контроль). В-третьих, определение сильных и слабых сторон муниципального образования или поселения, ситуационный анализ, поиск «точек роста» [2].

Очень часто результативность муниципального маркетинга зависит от уровня компетенций и личностных качеств муниципального руководителя, его видения ситуации и навыков управления.

Итак, в целом практики муниципального маркетинга хорошо зарекомендовали себя при развитии муниципальных образований различного типа, в том числе и сельских. Но на уровне именно сельских территорий не реализованы в достаточной мере возможности этого инструмента. Поэтому, необходимо осознание важности, действенности этого инструмента и его актуализация среди муниципальных руководителей. Важным является повышение уровня квалификации (обучение, переподготовка, изучение успешных практик, муниципального опыта) и компетенций муниципальных работников сельских территорий. Овладение основными инструментами маркетинга территорий позволит иметь органам муниципальной власти дополнительные возможности в сложных социально-экономических условиях.

### **Список литературы**

1. Панкрухин А.П. Маркетинг территории / А.П. Панкрухин. – 2-е изд., доп. – СПб.: Питер, 2006. – 436с.
2. Ильинская Е.В. Взаимодействие сельского населения и органов местного самоуправления: проблемы и перспективы // Региональные агросистемы: экономика и социология. 2019. Саратов. №3. С. 207-211.

УДК 330.487

*Коржова С.Л., Ерюшев М.В.*

ФГБОУ ВО "Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова" г. Саратов, Россия

## **СОЗДАНИЕ ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН В ЛАНДШАФТНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ**

*В данной статье рассмотрены основные материалы, предназначенные для создания пешеходных зон, тропинок и тротуаров. А так же основные аспекты их применения.*

Ключевые слова: пешеходная зона, тротуар, пешеходная зона, материалы

*Korzhova S.L., Yerushev M.V.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilova, Saratov, Russia

## **CREATION OF PEDESTRIAN AREAS IN LANDSCAPE DESIGN**

*This article discusses the basic materials designed to create pedestrian zones, paths and sidewalks. As well as the main aspects of their application.*

Keywords: pedestrian zone, sidewalk, pedestrian zone, materials

Одним из наиболее важных аспектов создания комфортной городской среды является создание пешеходных зон. Планировка и создание пешеходных зон напрямую зависит от функционального зонирования города[1].

Пешеходная зона – специально отведенная городская территория, предназначенная для передвижения пешеходов. Это место является украшением города, но оно также выполняющее множество других функций. Основными из них являются; повышение безопасности на дорогах, снижение загрязнения атмосферы, качественное благоустройство территорий, повышение комфортности городской среды, повышение коммерческого потенциала территорий. При этом создание такой зоны требует больших затрат. Многие застройщики пытаются экономить и экономят в основном за счет покупки самых дешёвых материалов. В основном это дешёвое дорожное покрытие. В итоге его придётся менять через пару сезонов. Основной причиной этого является малая морозостойкость материалов. Помимо этого, не малую роль играет класс прочности материала, так как он должен выдерживать большие физические

нагрузки. Поэтому к выбору дорожного покрытия следует подойти внимательно. Рассмотрим самые распространённые материалы дорожного покрытия [1].

Тротуарная плитка, сделанная с помощью вибролитья. К основным её преимуществам можно отнести низкую цену и возможность выбора различных цветов и форм. Минусом выбора данной плитки является низкий класс морозостойкости. Такая плитка в неизменном виде прослужит год два, а полной замены дорожного покрытия потребует через пять шесть лет.

Брусчатка, сделанная с помощью сухого полусухого прессования. Прочность и морозостойкость этого материала намного выше, чем прочность плитки, о которой мы говорили выше. Это объясняется методом производства данной брусчатки. При её создании используется раствор с минимальным содержанием жидкости и высокое давление, что приводит к созданию продукта с низким процентом влажности. Такая плитка прослужит до двадцати пяти лет в суровых климатических условиях. Такая брусчатка лишена такого многообразия форм и не имеет большого цветовой палитры. Относится к средней ценовой категории и имеет широкое применение.

Гранитная брусчатка. Такая брусчатка имеет множество преимуществ высокая прочность, высочайшие показатели морозоустойчивости. Но здесь есть определенные нюансы гранит довольно колкий материал, но это легко контролируется путем создания на его углах фасок. Так же этот материал довольно дорог. И вряд ли подойдет для создания больших улиц и мощения дорог [2].

Клинкерная брусчатка. Это брусчатка, сделанная из глины путём обжига. Имеет высокие показатели морозоустойчивости и прочности, её процент влагопоглощения менее семи процентов. Такая брусчатка дороже обычной тротуарной плитки примерно вдвое, но её показатели надёжности говорят сами за себя. Во многих европейских городах такая брусчатка служит верой и правдой на протяжении сотни лет.

На данный момент на рынке представлен огромный выбор видов брусчаток и дорожных покрытий. И не следует отдавать свои предпочтения какому-либо материалу. Ведь все они пригодны к использованию, но в различных климатических и эксплуатационных условиях.

## Список литературы

1. С 59 История садово-паркового искусства: краткий курс лекций для студентов I-2 курсов направления подготовки 35.03.10 «Ландшафтная архитектура» / О.Б.Сокольская// ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2016. – 178 с.
2. [Создание пешеходных зон]  
[https://www.msu.ru/press/hepress/peshekhodnye\\_zony\\_delayut\\_gorod\\_bol\\_ee\\_privlekatelnym\\_i\\_pridayut\\_emu\\_evropeyskiy\\_losk.html](https://www.msu.ru/press/hepress/peshekhodnye_zony_delayut_gorod_bol_ee_privlekatelnym_i_pridayut_emu_evropeyskiy_losk.html)
3. [Выбор материалов для создания тротуаров]  
<http://landscape.totalarch.com/node/35>

УДК 331.487

*Коржова С.Л., Ерюшев М.В.*

ФГБОУ ВО "Саратовский государственный аграрный университет  
им. Н.И. Вавилова" г. Саратов, Россия

## **ДНЕРЕНАЖНЫЕ СИСТЕМЫ И ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ЛАНДШАФТНОМ ПРОЕКТИРОВАНИИ**

*Данная статья содержит в себе описание проблем связанных со строительством зданий на почвах с большим содержанием грунтовых вод.*

*Ключевые слова:* дренаж, грунтовые воды, фундамент.

*Korzhova S.L., Yerushev M.V.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilova, Saratov, Russia

## ***MONEY SYSTEMS AND THEIR USE IN LANDSCAPE DESIGN***

*This article contains a description of the problems associated with the construction of buildings on soils with a high content of groundwater.*

*Keywords:* drainage, groundwater, foundation.

При выборе места под застройку в первую очередь ориентируются на его местоположение. Зачастую большую роль в выборе площадки играет его непосредственная близость к водоему. И такое соседство может иметь ряд неприятных последствий. Во-первых, участок может быть расположен в низине, что приведет к его затоплению в случае сильных дождей. Во-вторых, залегание под землёй грунтовых вод, которые могут создавать множество проблем, как при строительстве дома, так и в процессе его последующей эксплуатации, таких как перемещение фундамента, разрушение бетонных плит, затопление подвальных помещений, эрозия кладки стен дома, а также из-за повышенной влажности в помещениях дома будут развиваться плесень и грибки, вредные для жителей. Проблему подземных вод можно решить с помощью устройства дренажной системы.

Дренажная система - инженерное сооружение, предназначенное для сбора и отвода лишней воды с территории [1].

Для первичного определения увлажнённости участка стоит обратить внимание на его расположение. Если участок находится в

низине или в местах водоразделов, глубина залегание вод 1.5м, глинистые, суглинистые песчаные и щебёночные почвы на участке и близкое расположение к водоёму может привести к его заболачиванию. Если на местности произрастает черёмуха, тополь, ива, ольха чёрная, осоки, пушица широколистная, то участок является переувлажнённым.

Для более точного определения залегания грунтовых вод на площадке приглашается инженер-гидролог, который вместе с геодезистом составит подробный план местности с указанием мест залегания грунтовых вод в разное время года, а также даст рекомендации по строительству дренажной системы [1].

Основными элементами дренажных систем являются трубы, колодцы и насосы. Материалы, из которых изготавливаются трубы для дренажа, как правило, имеют фильтрующие качества. В основном используются пластиковые или асбестоцементные трубы с отверстиями. Скважины располагаются на поверхности и размещаются в самых нижних точках наклона территории, на которой монтируется дренаж для эффективного стока воды. Наличие скважины даёт возможность для промывания системы дренажа в случае засорения основных элементов. Если естественный сброс сточных вод невозможен, система оснащена насосами, которые перекачивают воду по трубам в скважину. Главной отличительной особенностью насосов является мощность перекачки жидкости.

Все дренажные системы делятся на два типа: поверхностные и глубокие. Поверхностный дренаж представлен линейным и точечным дренажем. Линейный дренаж довольно сложен в своем устройстве и выполнен в виде неглубоких открытых каналов, которые расположены под определенным углом. Этот тип дренажа предназначен для защиты от промывки верхних слоев почвы и предотвращения накопления влаги на дорожках и площадках. Вода сливается из таких каналов в водозабор, который должен быть ниже, чем сами каналы. Точечный дренаж представлен в виде дренажных лотков, расположенных в траншеях и закрытых металлической сеткой для предотвращения попадания в них мусора [2].

Существует два типа систем глубокого дренажа: локальный и общий. Общий дренаж представлен системой труб и осуществляет удаление влаги со всего участка. Локальная дренажная система также представлена трубопроводной системой, но осуществляет отвод воды локально, например, от фундамента дома, погребов и подвалов.



Пристенный дренаж используется для удаления избыточной влаги из подвальных помещений, которые расположены на глинистых и суглинистых почвах. Кроме того, этот тип дренажа используется для профилактики наводнений в районах, где возможны сильные дожди. Трубы рекомендуется размещать не ниже фундамента дома. Расположение труб от стен осуществляется с учетом удельной ширины фундамента дома. Если основание дома слишком глубокое, то такая система может быть установлена на поверхности. Но стоит учитывать, что под ее весом может происходить проседание почвы [2].

Кольцевая дренажная система используется для отвода воды из фундамента и фундамента. Его используют, если система общего глубокого дренажа не справляется с количеством влаги, чаще всего это происходит на песчаных почвах. Преимущественно такая система используется в районах, где есть напорные подземные вод. Кольцевой дренаж помогает защитить здание от влаги и в основном расположен по периметру здания ниже уровня пола.

### **Список литературы**

1. [Грунтовые воды. Их определение и особенности] <https://fireman.club/inseklodepia/gruntovyie-vodyi/>
2. [Дренажные и водоотводные системы: назначения и типы, <http://trubamaster.ru/montazh-i-remont/drenazhnaya-sistema.html>

**УДК 332.487**

***Коржова С.Л., Ерюшев М.В.***

ФГБОУ ВО "Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова" г. Саратов, Россия

## **ВЕРТЕКАЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ В ЛАНДШАФТНОМ ДИЗАЙНЕ**

*В данной статье рассмотрены варианты вертикального озеленения, конструкции и основной ассортимент растительного материала, используемый при вертикальном озеленении.*

Ключевые слова: вертикальное озеленение, ампельные растения, кашпо.

***Korzhova S.L., Yerushev M.V.***

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilova, Saratov, Russia

## ***VERTICAL GREENING IN LANDSCAPE DESIGN***

*This article discusses options for vertical gardening, design and the main range of plant material used in vertical gardening.*

Keywords: vertical gardening, ampelous plants, planters.

Последние годы очень остро стоит вопрос улучшения экологии городской среды и увеличения площади зелёных насаждений. Одним из вариантов озеленения в городах является вертикальное озеленение.

Данный вид озеленения широко используется, как в помещениях, так и на улицах города. Основным её преимуществом является тот факт, что данный вид озеленения занимает минимальное количество обитаемого пространства, но при этом очень декоративно и функционально. Такие зелёные стены значительно улучшают микроклимат, испаряя влагу, помогают охладить помещение в жаркие дни, многие виды растений способны дезинфицировать воздух выделяя фитонциды [1].

Прежде всего, необходимо определиться с конструкцией озеленения пространства. Для пешеходных зон отлично подойдут перголы и арки. Такой вид озеленение позволит создать зелёный коридор и затенённое пространство на городских улицах, которого очень не хватает в летнее время года. Для озеленения таких арок обычно используют вьющиеся растения и лианы, например:

древогубец круглолистный, жимолость, хмель, актинидию и многие другие.

Верёвочная натяжка представляет собой две опоры, между которыми натянуты верёвки или проволока, внизу под натяжкой высаживается вьющееся растение плетистая роза или девичий виноград. Такое вид озеленения очень выгодно смотрится на открытых террасах выполняя не только декоративную, но и практическую роль - защищая пространство от прямых солнечных лучей, ветра, пыли и небольшого дождя [2].

Металлическая решётка - разновидность верёвочной натяжки и может монтироваться, как к стене, так и между двух опор. С помощью такого вида озеленения можно скрыть неприглядные участки стены или задекорировать забор. Для такого озеленения можно использовать разные виды плюща и дикого винограда.

Подвесные контейнеры очень декоративный и простой способ озеленения пространства. Обычно используются разные виды горшков и кашпо, которые подвешиваются к потолку или к стене на кличках или верёвках. В основном используются ампельные растения: эпипремнум, фатсхедера, дихондра и многие другие виды. Для оформления таких кашпо на улице выбирают растения устойчивые к прямым солнечным лучам и сильному ветру, данными характеристиками обладает петуния, а разнообразие форм и расцветок позволяет выбрать идеальный вариант для оформления любого пространства [2].

Цветочные контейнеры или цветочные шкафы используются в том случае, если невозможно посадить растения в открытом грунте, в помещениях или на террасах. Цветочный шкаф представляет собой секцию модулей расположенных под углом таким образом, чтобы растения не мешали друг другу. В таких конструкциях можно использовать не только ампельные растения, но и обычные растения, которые при должном уходе будут себя прекрасно чувствовать [3].

Уход за такими конструкциями предельно прост. Необходимо вовремя производить полив растений и их опрыскивание, при недостаточной освещённости помещения к модулю монтируется дополнительное освещение. Если растениям не будет хватать света, но композиция может потерять свою декоративность, так как, побеги растений будут вытягиваться, листья будут менять свой цвет, а некоторые растения могут вообще погибнуть.

Таким образом, можно сказать, что вертикальное озеленение это

настоящий порыв в дизайне и озеленении городской среды.

### **Список литературы**

1. [Вертикальное озеленение - способы создания] <https://m-strana.ru/articles/vertikalnoe-ozelenenie/>
2. [Создание вертикального озеленения своими руками] <https://www.ivd.ru/dizajn-i-dekor/dekorirovanie/kak-sdelat-vertikalnoe-ozelenenie-svoimi-rukami-7-rekomendacij-27481>
3. [Системы вертикального озеленения] <https://letostudia.ru/blog/sistemy-vertikalnogo-ozeleneniya/>

**УДК 333.847**

***Коржова С.Л., Ерюшев М.В.***

ФГБОУ ВО "Саратовский государственный аграрный университет  
им. Н.И. Вавилова" г. Саратов, Россия

## **СОЗДАНИЕ ИСКУССТВЕННОГО ВОДОЁМА В ЛАНДШАФТНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

*В данной статье рассмотрена технология создания искусственных водоёмов и используемые при этом материалы.*

Ключевые слова: водоём, геотекстиль, прудовая плёнка

***Korzhova S.L., Yerushev M.V.***

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilova, Saratov, Russia

## **CREATION OF ARTIFICIAL RESERVOIR IN LANDSCAPE CONSTRUCTION**

*This article discusses the technology of creating artificial reservoirs and the materials used for this.*

Keywords: pond, geotextile, pond film.

Создание искусственных водоемов пользовалось популярностью всегда. Далеко не на каждой даче и не у каждого загородного дома есть выход к реке, а между тем, именно вода у многих ассоциируется с хорошим отдыхом.

Первым этапом в создании пруда на участке является выбор места под чашу. Идеальным будет полутенистое место освещаемое солнцем 4-6 часов в день и открытое с Юго-запада. Желательно, чтобы над прудом не нависали ветви лиственных деревьев, опавшая листва будет засорять водоём и фильтрующую систему. Не менее важно чтобы участок, выбранный под водоём был сухим и под ним не залежали грунтовые воды. От назначения водоёма зависит его глубина. Если это обычный пруд с декоративной растительностью, его глубина может достигать не более 1.5 м. Но если в водоёме планируется держать рыбу, то глубина пруда должна составлять не менее 2.5 м [1].

После выбора места, необходимо определиться с формой чаши. Можно использовать уже готовые корыта, которые достаточно просто вставить в выкопанный котлован. Или использовать прудовую

плёнку при создании более сложного рельефа дна. В случае использования прудовой плёнки по периметру котлована необходимо вырыть небольшую траншею глубиной 15-20 см., для укладки в неё краёв геотекстиля и плёнки.

Размер плёнки определяется с помощью шнуров, которые растягиваются по дну пруда в длину и ширину, а затем к получившейся длине прибавляют 50 см., это и есть необходимое количество плёнки.

Перед укладкой плёнки необходимо укрепить стены котлована для предотвращения их осыпания сохранение формы чаши пруда. Если земля на участке каменистая, нужно создать подушку из песка для защиты плёнки от разрывов. Но обычно, дно достаточно выслать геотекстилем. Затем на него укладывают плёнку, затем её укладывают в вырытую по периметру пруда траншею и засыпают мелким щебнем [2].

Следующим этапом идёт монтаж системы фильтрации. В самой глубокой части пруда размещается насос, трубы выводят к фильтрующей системе, из которой очищенная вода возвращается обратно в водоём.

Заключительным этапом создания искусственного водоёма является его декорирование. На дно водоёма укладываются камни различной величины. Очень важно не закрыть всасывающие отверстия насоса, иначе будет плохо происходить забор воды, что приведет к цветению водоёма.

Водные растения помещаются в специальные горшки с отверстиями, засыпаются субстратом и монтируются на дне водоёма и по берегам [2].

Конечно, как и любое сооружение, садовый пруд требует определенного ухода. Это не так сложно, если правильно подобрать водные растения – постепенно там устанавливается биологический баланс, и система сама себя регулирует.

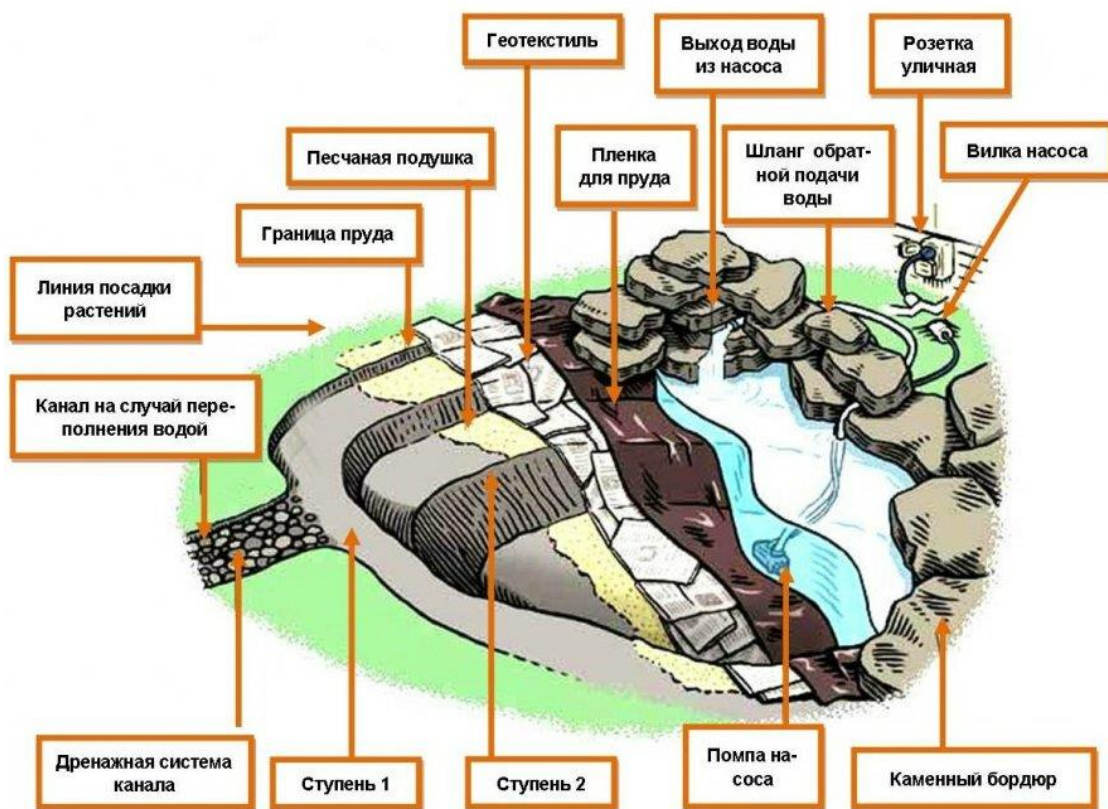


Рисунок 1 - технология создания искусственного водоёма

### Список литературы

1. [Искусственные водоёмы. Технология создания] [http://101dizain.ru/vodoem/tonkosti-organizacii.html#h2\\_1](http://101dizain.ru/vodoem/tonkosti-organizacii.html#h2_1)
2. [Искусственный водоём своими руками] <https://7dach.ru/Massimo/prud-na-dache-svoimi-rukami-1301.html>
3. [Создание искусственного водоёма] <https://geoproduct.ru/info/articles/drugoe/sozдание-iskusstvennogo-vodoema/>

**УДК 332.02**

***Королева Е.В., Крейк В.О., Ильина Е.В., Синенко В.А.***

Агроинженерный департамент, Российский университет дружбы народов г. Москва, Россия

***Шувалова Е.Н.***

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, г. Москва, Россия

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Проблемы государственной регистрации права недвижимости на протяжении длительного времени обсуждаются на государственном уровне. С 2017 года действует новый Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в котором сделана попытка, направленная на решение возникающих и существующих проблем в сфере учетно-регистрационных отношений. В своей статье авторы исследуют основные проблемы при регистрации прав на объекты недвижимости на территории Московской области.*

Ключевые слова: объекты недвижимости, кадастр недвижимости, реестр недвижимости, кадастровый учет, регистрация прав на объекты недвижимости.

***Koroleva E.V., Kreik V.O., Ilyina E.V., Sinenko V.A.***

The agricultural engineering Department, Peoples' Friendship University Moscow, Russia

***Shuvalova E.N.***

Administration of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography for the Moscow Region, Moscow, Russia

## **PROBLEMS IN CARRYING OUT REGISTRATION OF RIGHTS ON REAL ESTATE IN THE TERRITORY OF THE MOSCOW REGION**

*The problems of state registration of real estate rights have long been discussed at the state level. Since 2017, the new Federal Law No. 218-FZ has been in force "On state registration of real estate", in which an attempt was made to solve emerging and existing problems in the field*



*of accounting and registration relations. In their article, the authors examine the main problems in registering rights to real estate in the Moscow region.*

Key words: real estate objects, real estate cadastre, real estate register, cadastral registration, registration of rights to real estate objects.

Осуществление и проведение процедуры регистрации, права и ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Московской области реализуется исходя из общих принципов ведения реестра недвижимости согласно положениям Федерального закона от 03.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закона № 218-ФЗ, ст. 7), основных принципов предоставления государственных услуг.

Актуальность проблемы при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество обусловлена следующим рядом причин:

- ростом рынка недвижимого имущества,
- необходимостью обеспечения безопасности субъектов сделок с недвижимостью,
- необходимостью совершенствования процедуры государственной регистрации права. В связи с этим, сложность и обширность законодательства в сфере государственной регистрации права на недвижимость требует тщательного его изучения, выявления проблем и их устранения.

В рамках вопроса о проблемах при осуществлении регистрации права авторами рассмотрены преимущества и недостатки нововведений законодательства РФ. Среди преимуществ можно назвать следующие:

1. Появление Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В настоящее время ведение данного реестра осуществляется в электронной форме с использованием федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) в некоторых регионах Российской Федерации;
2. Закрепление правового статуса машино-места, как объекта недвижимого имущества (однако это не касается парковочных мест вне здания);
3. Сокращение срока кадастрового учета и государственной регистрации прав;
4. Появление экстерриториальности (т.е. на сегодняшний день документы можно сдавать в любом подразделении Росреестра или

МФЦ, независимо от того, где расположен объект недвижимого имущества);

5. Появление электронного обмена информацией между государственными органами (т.е. в настоящее время государственные органы могут самостоятельно обмениваться информацией, что в значительной степени облегчает процесс получения тех или иных необходимых документов и сам процесс регистрации прав), что экономит время и средства лиц, участвующих в деле и процессуальные сроки.

Таким образом, по мнению авторов, все вышеуказанные изменения, безусловно, делают оборот недвижимости проще и удобнее для обычных граждан и дают больше гарантий защиты со стороны государства.

Еще одним плюсом, можно назвать то, что выписка из ЕГРН отражает больше сведений, это: наличие или отсутствие права собственности на недвижимое имущество; вид права собственности (полное, долевое); наличие или отсутствие обременительных прав (арест, ипотека, залог, сервитут).

Следует отметить, что введенные новшества все же не решили все существующие на практике проблемы. К недостаткам указанного закона можно отнести неудачный выбор формулировки названия федерального закона, так как государственной регистрации подлежит не недвижимость, а право на недвижимое имущество.

Другим недостатком является закрепление электронной формы выписки сведений из ЕГРН, подтверждающий право на недвижимое имущество.

Анализ норм Закона № 218-ФЗ показывает, что электронная форма выписки ЕГРН является с одной стороны преимуществом нового закона, а с другой стороны порождает новые проблемы. Так, п. 11 статьи 7 Закона № 218-ФЗ говорит о том, что защита сведений ЕГРН осуществляется оператором ФГИС ЕГРН в соответствии с законодательством РФ. При этом, ссылка на законодательство отсутствует. Законодательство лишь устанавливает, что функция оператора возлагается на Федеральное государственное бюджетное учреждение «ФКП Росреестра». В связи с этим необходимо законодательно регулировать процедуру защиты сведений, содержащихся в ЕГРН путём принятия соответствующей инструкции.

В настоящее время права на недвижимое имущество удостоверяет выписка из ЕГРН. С одной стороны, выписка обладает

свойством актуальности, так как она имеет силу только в момент выдачи, удобства, так как выдается и в бумажном, и в электронном виде, но с другой стороны, при современных темпах развития информационных технологий существует угроза хакерских атак и изменения сведений о правах на недвижимость, в результате чего сведения, содержащиеся в выписке ЕГРН, могут быть недостоверны. Формат выписки упрощает мошеннические схемы с недвижимым имуществом, поскольку, если свидетельство о праве собственности выдавалась на государственном бланке, то выписка выдается на обычной бумаге.

Также авторами было выявлено, что Закон № 218-ФЗ также не дает определения выписки и при упоминании об удостоверении права на недвижимое имущество, законодатель используют различные формулировки: выписка из ЕГРН, документ, содержащий сведения из ЕГРН. Следует придерживаться одной категории выписка и определить её как документ, удостоверяющий государственную регистрацию и содержащий сведения из ЕГРН и об объекте недвижимости, выдаваемый в бумажном или электронном виде.

Также анализируя минусы положений Закона № 218-ФЗ, авторы полагают, что в настоящее время перестала существовать альтернатива в выборе свидетельства или выписки. Также, при каждом действии в отношении объекта недвижимости (будь то, купля-продажа, аренда, мена, дарение) потребуется данная выписка, которая облагается государственной пошлиной.

Таким образом, важной задачей государства является обеспечение защиты прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество и снижение размеров государственной пошлины за выдачу выписки из ЕГРН.

### **Список литературы**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Официальный сайт Росреестра <https://www.rosreestr.ru>

**УДК 332.33**

***Корчагин А. П., Янюк В.М.***

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов

## **ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО КОМПЛЕКСА**

*Рассмотрены особенности и многогранность существующей проблемы регистрации прав на объекты электросетевого комплекса (линейные объекты) и предложены пути их решения на основе формирования охранных зон ЛЭП и земельных участков в пределах охранных зон.*

Ключевые слова: земельный участок, публичный сервитут, охранные зоны, линейные объекты, линии электропередач.

***Korchagin A P., Yanyuk V. M.***

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

## **THE MAIN ISSUES WHEN APPLYING FOR STATE CADASTRAL REGISTRATION OF ELECTRIC GRID FACILITIES**

*The features and versatility of the existing problem of registration of rights to objects of the electric grid complex (linear objects) are considered and ways of their solution on the basis of formation of security zones of power lines and land plots within security zones are offered.*

Keywords: land plot, public easement, security zones, linear objects, power lines

Одной из ключевых задач государственной политики в сфере электросетевого хозяйства является создание экономических методов стимулирования эффективности сетевых компаний, обеспечение условий для стабилизации тарифов, а также привлечение частного капитала в электросетевой комплекс в объеме, достаточном для модернизации и реконструкции электросетей с целью обеспечения надежности электроснабжения. Электросетевому комплексу Российской Федерации необходимо сократить степень разрозненности территориальных сетевых организаций, провести укрупнение и внедрение единой правовой и технической политики в

этой сфере. Так, в настоящее время на территории Российской Федерации зарегистрировано более 3 000 территориальных сетевых организаций. Большое количество территориальных сетевых организаций усиливает риски в отношении работы электрической сети и предопределяет неоптимальное распределение ресурсов, связанных с ее эксплуатацией, поддержанием и развитием. Такое многообразие приводит к неоднозначному решению одних и тех же технических задач, их дублированию, а, следовательно, требованию дополнительных инвестиционных затрат. В то же время малые территориальные сетевые организации не обладают достаточным масштабом для самостоятельного разрешения чрезвычайных ситуаций. Различия регулирования деятельности территориальных сетевых организаций и межрегиональных распределительных компаний также оказывает дестабилизирующее воздействие на тарифную систему. Активное появление новых территориальных сетевых организаций сопровождается непропорционально быстрым наращиванием их совокупной выручки от оказания услуг по передаче электрической энергии, выручка территориальных сетевых организаций увеличивается, но при этом потребители ощущают обратное действие - повышение тарифных ставок.

Для решения данной проблемы была разработана Стратегия развития электросетевого комплекса Российской Федерации, которая предусматривает установление критериев отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальной сетевой организации (введение технологических, количественных и качественных требований). Соответствие данным требованиям станет обязательным для всех сетевых организаций условием включения их расходов в региональный, так называемый "котловой" тариф. Разработанный проект постановления направлен на уменьшение общего количества территориальных сетевых организаций для целей снижения рисков в отношении работы электрических сетей и более оптимального распределения ресурсов, связанных с ее эксплуатацией, поддержанием и развитием электросетевого имущества. В связи с этим, возникает необходимость, прежде всего, в определении объектов недвижимости электросетевого хозяйства и регистрации на них прав.

Если, в составе объектов электросетевого комплекса, все линии электропередач (ЛЭП) считать также объектами недвижимости, то регистрация прав собственности на земельные участки возможна

только после регистрации прав собственности на ЛЭП как объекты недвижимости. Либо при предоставлении правоустанавливающих документов на данные ЛЭП (без предварительного получения свидетельств о государственной регистрации прав), что указано в Приказе МЭРТ № 370. При регистрации прав собственности на земельные участки в первую очередь оформляются права собственности на земельные участки под опорами воздушных линий электропередачи, начиная с напряжения 10 кВ и выше, поскольку уже ВЛ-10 кВ в большинстве случаев признаются объектами недвижимости. Оформление данных земельных участков проводится в качестве многоконтурных участков. Процедура оформления многоконтурных земельных участков определена Письмом МЭРТ № 22409-ИМ/Д23 [3]. Однако оформление многоконтурного земельного участка затруднено в случае, если опоры располагаются на ранее учтенном земельном участке и, прежде всего, на земельном участке, находящемся в частной собственности.

Земельное законодательство Российской Федерации поставило перед акционерными обществами электроэнергетики ряд проблем, решение которых требует существенных затрат и планирования финансовых и экономических показателей на ближайшую перспективу. Это связано, прежде всего, с необходимостью проведения землеустроительных работ, формирования земельных участков и постановки их на государственный кадастровый учет, а это требует значительных финансовых затрат, соизмеримых со всей балансовой прибылью организаций отрасли. Учитывая, что размеры ставок земельного налога зависят от кадастровой стоимости земли, что обычно приводит к росту цен на застроенные земельные участки, их выкуп для сетевых компаний становится практически невозможным из-за экономической нецелесообразности. Необходимо при этом учитывать то, что оформление земельного участка под каждой опорой ЛЭП, площадью 1,0-1,5 кв. м для линий напряжением 0,4-10 кВ, располагающихся на землях различных категорий, в разных кадастровых кварталах, районах и округах, требует различную точность определения координат. Объединение их в многоконтурные земельные участки, согласование с собственниками земельных участков, на которые они попадают, приводит не только к затягиванию процедуры оформления прав, зачастую на годы, но и к финансовым потерям энергетических компаний, за счет которых осуществляется данная работа, и финансовым потерям компаний,

осуществляющим работы по межеванию объектов электросетевого комплекса. Земельные участки в дальнейшем не приносят никакой выгоды сетевым компаниям, кроме как выполнения своих фискальных обязанностей, так как такие земельные участки не могут быть никак ими использованы, кроме как на срок службы данной опоры ЛЭП, а при реконструкции ее местоположение однозначно меняется, и в дальнейшем не будет соответствовать кадастровому паспорту. Следовательно, возникает необходимость в проведении дополнительных кадастровых работ, в аннулировании реконструируемого точечного объекта площадью 1.0 -1.5 кв.м. и формировании нового "квадрата" под опору, и все это в пределах охранной зоны.

Учитывая, что Российская энергетическая система является одной из крупнейших компаний в мире, осуществляющей свою производственную и иную деятельность на земельных участках общей площадью более 260 тыс. га, а, общая протяженность электросетей составляет более 2,5 млн. км. то, все это приводит к невозможности быстрого разрешения проблемы оформления прав на линейные объекты сетевой компании в любом регионе. Оформление прав на объекты недвижимости ЛЭП энергетических компаний в те сроки, которые определяются условиями контрактов на выполнение этих работ, становятся невозможными из-за возникновения проблем, требующих дополнительных затрат времени, а, следовательно, и средств.

В связи с этим, следовало бы разделить объекты электросетевого хозяйства на две составляющие: 1) объекты площадного характера, требующие формирование земельного участка с его охранной зоной, 2) точечные объекты (ЗУ под опорами ЛЭП, площадью не более, например, 3.0кв. м), объединенные воздушными линиями электропередачи в единый энергетический объект. Права на объекты площадного характера оформляются в соответствии с требованиями и порядком ФЗ РФ от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О Государственном кадастре недвижимости".

01.09.2018 в Земельном кодексе появилась глава V.7, которая регулирует порядок установления публичного сервитута. Публичные сервитуты устанавливаются решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по ходатайству о его установлении в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного

населения. На основании указанного решения с гражданином, являющимся правообладателем земельного участка, заключается соглашение (п. 2 ст. 23, ст. ст. 39.39, 39.47 ЗК РФ).

Публичные сервитуты могут устанавливаться, в частности, для прохода или проезда через земельный участок, размещения на нем межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним, а также для забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, водопоя, для проведения на участке дренажных работ, для прогона через участок сельскохозяйственных животных, для охоты, рыболовства и рыбоводства. Кроме того, земельный участок может быть обременен сервитутом в целях размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, складирования строительных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений и (или) строительной техники (на срок строительства, реконструкции или ремонта объектов транспортной инфраструктуры), проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов. В том числе, сервитут может устанавливаться для сенокосения и выпаса на земельных участках сельскохозяйственных животных в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям (п. 4 ст. 23, ст. 39.37 ЗК РФ). Публичный сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (п. 17 ст. 23 ЗК РФ; ст. 52 Закона N 218-ФЗ). Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут защищать свои права в судебном порядке (п. 14 ст. 23 ЗК РФ).

Современному законодательству для постановки объекта электросетевого хозяйства на государственный кадастровый учет предлагает проводить следующие процедуры: 1) подготовительный этап – сбор информации по объекту; 2) кадастровая съемка земельного участка; 3) определение технических и охранных зон в соответствии со СНИП; 4) формирование границ земельного участка под линейным объектом; 5) подготовка межевого плана в связи с образованием (уточнением) земельного участка. В случае, если объект является вновь образованным, необходимо проведение



процедуры предварительного согласования места размещения объекта, включающую в себя: подготовку и согласование акта выбора земельного участка и схемы расположения земельного участка на кадастровой карте соответствующей территории. По сути, никаких сложностей не должно возникать, однако на практике, компании, занимающиеся строительством и эксплуатацией линейных объектов, к которым относятся линии электропередач, сталкиваются с рядом порой неразрешимых вопросов. Сложности проведения кадастрового учета земельных участков под объектами электросетевого хозяйства возникают на каждом этапе проведения работ, фактически с момента подготовки документов территориального планирования до выдачи разрешений на строительство данных объектов. Самым сложным этапом является получение прав на землю. В принципе, в соответствии со ст. 9, ст. 42 Градостроительного кодекса РФ, возможно размещение линейного объекта на основании документации по планировке территории, однако в практике таких случаев не наблюдалось. Возможно, потому, что схемы территориального планирования, предусматривающие размещение линейных объектов, утверждаются на срок не менее чем на 20 лет, а нестабильность законодательства и постоянное его реформирование не позволяет иметь такую дальновидность. Практически всегда оформление прав основано на акте о выборе земельного участка для размещения линейного объекта. После принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, в котором в общих чертах прорабатываются вопросы согласования безопасного размещения линейного объекта и имущественные вопросы, линейная компания начинает строительство объекта. При этом согласовывается прохождение трассы в целом. Далее идет процедура согласования с собственниками земельных участков и землепользователями, условий занятия участка для проведения работ по возведению и обслуживанию линейного объекта. В соответствии со ст. 87 Земельного кодекса РФ, на земельные участки, которые включены в состав земель энергетики, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон. После фактического окончания строительства линейного объекта образуются земельные участки в отношении отдельных надземных

частей линейного объекта.

Подводя общий итог всего вышеописанного, можно утверждать, что современное законодательство в отношении правового статуса земельных участков несбалансированно и несовершенно. Проблему частично можно было бы решить, введя надзор за электросетевыми компаниями. Тогда, основываясь на замечаниях собственников земельных участков и компаний, можно было бы оперативно вносить изменения в земельное законодательство страны, что помогло бы избежать повторения подобных ситуаций в дальнейшем.

### Список литературы

1. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 21.07.2014). - <http://www.consultant.ru/>.

2. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения».

3. Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 05.03.2008 N 131 «Об утверждении Методических рекомендаций по осуществлению идентификации опасных производственных объектов».

4. Приказ Минюста России, Минимущества России, Минэкономразвития, Госстроя от 30.10.2001 N 289/422/224/243 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества - энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы».

5. Проект Постановления Правительства «Об утверждении критериев и положения об отнесении владельцев объектов электросетевого хозяйства к территориальным сетевым организациям» - <http://docs.cntd.ru/document/499066981>.

6. Кириченко Е.В., Решетняк С.А. «Проблемы определения правового статуса объектов электросетевого хозяйства и оформления права собственности на них»//[http://dpr.ru/journal/journal\\_48\\_28.pdf](http://dpr.ru/journal/journal_48_28.pdf).

7. Лепехин П.А., Кузнецова, С.Г. Пути выбора оптимальной модели землепользования на территории охранных зон ЛЭП и трубопроводов [Текст] / П.А. Лепехин, С.Г. Кузнецова// Сб. научных тр. "Проблемы землепользования на современном этапе"// М.: ГУЗ

УДК: 332.37

*Лысенко Е.С., Тарасенко П.В.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н. И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ПЛАНИРОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ И РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ В ЛЫСОГОРСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*В статье раскрыты негативные процессы на землях сельскохозяйственного назначения в Лысогорском районе Саратовской области. Определены необходимые мероприятия по охране этих земель и даны предложения по рациональному их использованию.*

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, рациональное использование, охрана земель, негативные воздействия, планирование.

*Lysenko E. S., Tarasenko P. V.*

Saratov state agrarian University. N. I. Vavilova", Saratov, Russia

## **PLANNING OF MEASURES FOR PROTECTION AND RATIONAL USE OF LAND IN THE LYSOGORSKY MUNICIPAL DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

*The article reveals the negative processes on agricultural land in the Lysogorsky district of the Saratov region. The necessary measures for the protection of these lands are defined and suggestions for their rational use are given.*

Keywords: agricultural land, rational use, land protection, negative impacts, planning.

В Лысогорском муниципальном районе площадь сельскохозяйственных угодий составляет 156,5 тыс. га, из них 105,4 тыс. га – занимает пашня.

Природные условия Лысогорского района благоприятны для возделывания большинства сельскохозяйственных культур умеренного климатического пояса. Это один из наиболее сбалансированных в Саратовской области районов по сочетанию зерновых, технических, и кормовых культур.

Сравнивая данные с общеобластными показателями в Лысогорском районе пониженная доля зерновых (40,7% в 2018 году против 67% по области в целом), а также, по картофелю и овощебахчевым культурам (1,4% и 1,7% соответственно) и кормовым культурам (соответственно 6,8% и 10,3%). Сложившаяся структура посевных площадей свидетельствует о более низкой степени интенсивности растениеводства района в сравнении с большинством других районов области. Из негативных сдвигов в структуре посевных площадей района, следует отметить уменьшение в 2,7 раза за период с 2011 г. удельного веса в общей посевной площади кормовых культур.

Рациональное использование земель является очень важной задачей, так как позволяет сохранять и увеличивать рентабельность производства при соблюдении экологических требований, в результате чего рациональное использование и охрана земель сливаются воедино.

Общими целями охраны земель в Лысогорском районе являются предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель и других негативных воздействий хозяйственной и другой деятельности.

Планирование мероприятий по охране и рациональному использованию земельных ресурсов составляют, опираясь на проблемы состояния земель сельскохозяйственного назначения, с учетом целей охраны и рационального использования земель.

В последние годы в Лысогорском районе продолжают расти такие негативные процессы как:

- сокращение количества гумуса в почве;
- усиление процессов эрозии, что приводит к переводу пашни в менее интенсивные угодья – залежи и пастбища;
- зарастание их древеснокустарниковой растительностью;
- ослабление охраны защитных насаждений.

Целями охраны земель сельскохозяйственного назначения в Лысогорском районе является:

- предотвращение нарушения и деградации земель, путем применения экологически безопасных технологий производства;
- улучшение земель, подвергшихся деградации и нарушению;
- внедрение оптимальных нормативов землепользования;
- рациональная организация территории.

В целях сохранения почвенного плодородия и предотвращения

дальнейшего развития негативных процессов необходимо проведение комплекса взаимоувязанных мероприятий. Такие мероприятия, по охране и рациональному использованию земель сельскохозяйственного назначения, представляют собой комплекс технических, организационных, технологических, экологических и хозяйственных мероприятий, направленных на эффективное использование и повышение плодородия почв.

Необходимо проводить следующие мероприятия по улучшению земель:

- внесение минеральных удобрений под высеиваемые культуры;
- внесение органических удобрений;
- внедрение научно-обоснованных севооборотов;
- использование в структуре посевных площадей многолетних трав, зернобобовых культур и других культур, улучшающих почвенное плодородие;
- учитывать эколого-ландшафтное разнообразие территории.

Таким образом, для сохранения земель сельскохозяйственного назначения, необходимо проводить предлагаемый комплекс мероприятий по охране и рациональному использованию земельных ресурсов в Лысогорском районе Саратовской области.

### **Список литературы**

1. Барсукова, Г. Н. Оптимизация структуры посевных площадей при условии сохранения почвенного плодородия как фактор повышения эффективности аграрного производства / Г. Н. Барсукова, [и др.] [Текст] // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского ГАУ. – 2016.

2. Деревенец, Д. К. Эколого-экономическое обоснование перехода аграрного сектора экономики региона к адаптивно-ландшафтной системе земледелия [Текст] / Деревенец Д.К. // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского ГАУ. – 2016.

3. Емельянова, Т. Планирование и организация рационального использования и охраны земельных ресурсов в условиях санкций и импортозамещения [Текст] / Т. Емельянова, Д. Новиков // Международный сельскохозяйственный журнал, 2015. – № 4. – Режим доступа: <http://qje.su>, свободный.

4. Иванов, И.И. Планирование рационального использования

земель сельскохозяйственного назначения и их охраны в субъектах Российской Федерации (на примере Центрального федерального округа) [Текст] / И.И. Иванов. – монография. – М.: ГУЗ, 2014. – 280 с.

5. Отчет о ходе реализации государственной программы Саратовской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Саратовской области» за 9 месяцев 2019 года. [Электронный ресурс] / Официальный портал Министерства сельского хозяйства Саратовской области – Режим доступа: <https://minagro.saratov.gov.ru/>, свободный.

6. Стратегия социально-экономического развития Лысогорского муниципального района [Электронный ресурс] / Официальный сайт Лысогорского муниципального района Саратовской области – Режим доступа: <http://adm.lysyegory.ru/>, свободный.

УДК 332.32

*Любимов А.С., Баева Е.С., Гафуров Р.Р.*

Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова, г. Саратов

*Ивахненко Ю.И., Колганов Н.А.*

ФГБНУ РосНИИСК «Россорго», г. Саратов, Россия

## **АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ САРАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*В предлагаемой статье рассматриваются анализ современного состояния земель Саратовского муниципального района Саратовской области и оценка уровня экологической стабильности территории.*

Ключевые слова: земельные ресурсы, сельскохозяйственные угодья, эрозия почв, дегумификация, землеустройство.

*Lubimov A.S., Baeva E.S., Gafurov R.R.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov

*Ivakhnenko Y.I., Kolganov N.A.*

Russian Research Design and Technology Institute of Sorghum and Maize Federal State Government-Funded Scientific Institution, Saratov, Russia

## **ANALYSIS OF THE CURRENT STATE OF LAND RESOURCES OF THE SARATOV MUNICIPAL DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

*This article discusses the analysis of the current state of the lands of the Saratov municipal district of the Saratov region and an assessment of the level of ecological stability of the territory.*

Keywords: land resources, agricultural land, soil erosion, dehumification, land management.

Общий земельный фонд Саратовского муниципального района составляет 195053 га, из которых на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 64,8 % или 126365 га. Земли лесного фонда составляют 15375 га (7,9 %), земли водного фонда – 9,6 % или 18761 га. Доля земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного назначения – 25517 га (13,1 %). Площадь земель населенных пунктов составляет

3,5 % исследуемой территории (6856 га). Небольшую площадь занимают земли запаса – 2057 га (1,1 %) и земли особо охраняемых территорий – 122 га (0,1 %).

На долю сельскохозяйственных угодий приходится 60,7 % от общей площади района, 93,7 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения или 118394 га. В составе сельскохозяйственных угодий Саратовского района основную часть занимают пашня 67 % (79345 га) и пастбища – 25,7 % (30475 га). Низкий удельный вес составляют многолетние насаждения – 6,8 % (8029 га) и сенокосы 0,5 % (545 га).

Рассматривая распределение земель сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных образований Саратовского района, можно отметить, что почти во всех муниципальных образованиях преобладают пахотные угодья, как и по району в целом. В Рыбушанском, Александровском, Вольновском, Дубковском и Расковском МО значение этого показателя выше 50 %. Самая большая доля пахотных угодий в Рыбушанском МО (76,3 % от площади МО), наименьшая доля пашни – в МО Красный Текстильщик.

Анализ современного состояния использования земельных ресурсов Саратовского района дает представление о значительном развитии негативных процессов на сельскохозяйственных угодьях, ухудшающих их качество в результате нарушения земель водной и ветровой эрозией. В общей сложности эрозии подвержено 51 % площади пахотных земель района, в том числе на 44,6 % площади проявляется водная эрозия и на 6,5 % – ветровая эрозия.

Эрозия наносит огромный вред сельскому хозяйству, поскольку ее развитие приводит к быстрой потере почвенного плодородия. Вследствие влияния эрозионных процессов в совокупности с другими факторами в почвах наблюдаются такие негативные процессы, как уменьшение гумусового слоя, потеря важнейших элементов питания, дегумификация. Так слабосмытые почвы теряют более 25 % мощности гумусового горизонта, среднесмытые – 25-50 %, сильносмытые – более 50 %. Урожайность сельскохозяйственных культур на слабосмытых почвах снижается на 10-30 %, на среднесмытых – на 30-50 %, на сильносмытых – на 50-70 % [1].

Водная эрозия проявляется в виде плоскостного смыва верхних горизонтов почвенного покрова и линейного размыва. Плоскостной смыв на исследуемой территории наблюдается практически



повсеместно, на приводораздельных пологих участках западных склонов Приволжской возвышенности и на пахотных землях с уклоном 0,5-1 %. В неразрывной связи с ним развивается линейный размыв, ведущий к формированию оврагов. Линейная эрозия, отмечается в средней и сильной степени на покатых и сильнопокатых (3-5° и 5-10°) слабоволнистых и волнистых склонах водоразделов, балок и оврагов. Тенденции проявления линейной эрозии в средней и сильной степени наблюдаются в долинно-овражных комплексах рр. Волги, Карамыша, Латрыка, Гусёлки, Чардыма, Елшанки, Курдюма и других малых рек.

В последние годы состояние земель Саратовского муниципального района, находясь в сфере хозяйственной деятельности, остается неудовлетворительным. Основными показателями ухудшения качественного состояния земельного фонда является снижение содержания гумуса в почвах. Основная причина потери гумуса – активизация эрозионных процессов и безвозвратная технология выращивания сельхозкультур, несоблюдение севооборотов и невнесение удобрений.

Согласно результатам агрохимического обследования, проведенного ФГБУ ГСАС «Саратовская» в 2016 году видно, наибольшую долю пахотных угодий в районе занимают почвы с очень низким содержанием гумуса (<2 %) – 39,4 тыс. га или 49 %. За период с 1965 по 2016 гг. средневзвешенное содержание органического вещества в почвах Саратовского района снизилось на 0,3 % [2].

Содержание подвижных форм фосфора зависит от почвенно-климатических условий, применения удобрений и уровня урожаев. По результатам обследования в настоящее время величина этого показателя в почвах района, в основном, соответствует среднему уровню обеспеченности (15,6-30,5 мг/кг) – 30,8 тыс. га, или 39 %. Почвы зоны муниципального района характеризуются средней (201-300 мг/кг) (21,8 тыс. га или 27 %) и повышенной (301-400 мг/кг) (19,4 тыс. га или 24 %) обеспеченностью обменным калием. Это характерно для почв, имеющих тяжелосуглинистый гранулометрический состав [2].

Таким образом современный характер использования земель Саратовского района, развитие его агропромышленного комплекса невозможно без целенаправленного проведения мероприятий по борьбе с негативными природными явлениями, защите земель от

эрозии, регулирования поверхностного стока от ливневых дождей и талых вод, повышения плодородия смытых и дефлированных почв, то есть оптимизации природно-экологического каркаса территории.

Основным механизмом в этом направлении является землеустройство, позволяющее на основе эколого-ландшафтной организации территории детально учесть все природные особенности хозяйств, предотвратить негативные экологические последствия, создать оптимальные условия для устойчивого развития сельской местности и улучшения экологической среды агроландшафтов [3].

### Список литературы

1. Гарифуллин, Ф.Ш. Оптимальные параметры почв и урожай сельскохозяйственных культур [Текст] / Ф.Ш. Гарифуллин // Почвенные условия и эффективность удобрений. – Уфа, 1984. – С. 3-12.

2. Кузьмичев, Ф. П. Мониторинг плодородия почв Саратовской области [Текст]/ Ф. П. Кузьмичев, Л. И. Тепляшина, Е. Н. Гвоздева // Достижения науки и техники АПК. – 2018. – Т. 32. – № 6. – С. 5-9.

3. Недикова, Е.В. Оптимизация территориальной организации природопользования на эколого-ландшафтной основе [Текст] / Е.В. Недикова // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №4. – с. 86-92.

4. Туктаров Б.И., Серов Ю.М., Гафуров Р.Р., Горячев В.Д., Ламекин И.В., Ахмеров Р.Р., Хончева Л.М., Ковалева Т.Н., Постолов В.Д., Недикова Е.В., Крюкова Н.А., Нартова Е.А., Силагин В.А., Лушина Р.П., Лысов А.В., Чистопольский В.А., Шиганов А.С., Чечин Д.И., Чечин С.Д., Янюк В.М. и др. / Проблемы землеустройства и мелиорации земель в Саратовской области / коллективная монография / Саратов, 2008.

5. Вертикова А.С., Гафуров Р.Р., Тарбаев В.А. / Анализ количественных характеристик сельскохозяйственных угодий западной микрзоны с помощью ГИС АПК Саратовской области / В сборнике: ВАВИЛОВСКИЕ ЧТЕНИЯ -2015 Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 128-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова». 2015. С. 243-244.

УДК 332.32

*Любимов А.С., Гафуров Р.Р.*

Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова, г. Саратов

*Утюгова Е.С.*

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза, Россия

*Пылыпива М.В., Лебедев В.С.*

ФГБНУ РосНИИСК «Россорго», г. Саратов, Россия

## **ЛАНДШАФТНАЯ ОПТИМИЗАЦИЯ СТРУКТУРЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САРАТОВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*В статье рассмотрены предложения по рациональному устройству территории сельскохозяйственных организаций Саратовского района Саратовской области на основе эколого-ландшафтного подхода.*

Ключевые слова: оптимизация, агроландшафт, антропогенная нагрузка, устойчивость, эрозия, эколого-ландшафтная основа, землеустройство, эффективность.

*Lubimov A.S., Gafurov R.R.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov

*Utygova E.S.*

Penza state University of architecture and construction, Penza, Russia

*Pylypiva M.V., Lebedev V.S.*

Russian Research Design and Technology Institute of Sorghum and Maize Federal State Government-Funded Scientific Institution, Saratov, Russia

## **LANDSCAPE OPTIMIZATION OF THE LAND USE STRUCTURE IN THE TERRITORY OF THE SARATOV DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

*The article considers proposals on the rational arrangement of the territory of agricultural organizations in the Saratov district of the Saratov region based on the ecological-landscape approach.*

Keywords: optimization, agrolandscape, anthropogenic load, stability, erosion, ecological-landscape basis, land management, efficiency.

Ландшафтная оптимизация структуры землепользования, как и ландшафтного землеустройства, заключается в том, чтобы на основе установления степени взаимосвязи и взаимовлияния различных компонентов и факторов в агроландшафте, связав их с системой земледелия и организацией территории, выйти на конструирование экологически устойчивых ландшафтов агроэкологических систем применительно к конкретному пространству, в частности к территории Саратовского района Саратовской области.

Саратовский район обладает относительно высоким агропотенциалом для успешного ведения сельскохозяйственного производства. Освоение земельных ресурсов здесь происходило стихийно и неизбежно сопровождалось такими разрушительными процессами, как линейная и плоскостная эрозия почв, а распределение пашни, лесных ресурсов и других природных угодий завершилось более 50 лет тому назад. На сегодняшний день состояние агроландшафтов характеризуется как не удовлетворительное. Производительность земледелия в большинстве хозяйств остается низкой и неустойчивой.

Выход из создавшейся ситуации видится в экологическом планировании земельных ресурсов района, а именно в ландшафтной оптимизации структуры землепользования, и в первую очередь в оптимизации структуры сельскохозяйственных угодий агроландшафтов. Данное мероприятие считается наиболее важным, самым дешевым этапом рационализации землепользования, внедрение которого возможно в короткие сроки с минимальными финансовыми затратами [1, 2].

На примере территории ООО «Горское» Саратовского муниципального района Саратовской области было выполнено микрозонирование территории и выделены основные типы агроландшафтов. Было установлено, что практически половина пахотных земель (44 %) располагается в условиях склоново-ложбинного агроландшафта.

Предложено два варианта организации территории севооборотов, обеспечивающие эффективное и экологически безопасное ведение сельскохозяйственного производства в условиях проявления эрозионных процессов. Первый вариант включает организацию семипольного полевого зернотравяного севооборота. Второй вариант – семипольного полевого зернопарового севооборота на землях плакорно-равнинного агроландшафта и восьмипольного

полевого зернотравяного севооборота на землях склоново-ложбинного агроландшафта. В результате в предложенных вариантах снижается коэффициент эрозионной опасности культур в первом варианте до 0,35, во втором варианте в семипольном полево-м севообороте показатель остался на уровне 0,55, а в восьмипольном снизился до 0,28. На год землеустройства коэффициент эрозионной опасности культур достигал значений 0,55. При проектировании полей соблюдается принцип размещения длинными сторонами перпендикулярно склону местности.

Новые севообороты и сопутствующие, лесомелиоративные и агротехнические мероприятия позволят улучшить экологические условия ландшафта. Согласно расчётам коэффициент экологической устойчивости агроландшафта соответственно возрастает в первом варианте до 0,75 и во втором варианте до 0,66 при 0,27 на год землеустройства. В первом варианте проекта коэффициент соотношения площадей угодий с учётом их экологической ценности равен 0,41, что говорит о более высокой экологической устойчивости агроландшафта, чем на год землеустройства (0,29). Во втором варианте проекта коэффициент соотношения площадей угодий с учётом их экологической ценности незначительно снижается и составляет 0,39. Так же рассчитан коэффициент экологического разнообразия, показывающий, в предлагаемых вариантах устройства территории лучшие условия для повышения устойчивости ландшафта, так как выше значение коэффициентов экологического разнообразия (мозаичности) территории, по сравнению с годом землеустройства. Чем выше коэффициент мозаичности, тем лучше.

Внедрение новых севооборотов и новых противоэрозионных агротехнических мероприятий для каждого типа агроландшафта, улучшает баланс гумуса, где он становится положительным. Первый вариант – прирост органического вещества составил 0,92 т/га, во втором варианте 0,33 т/га и 0,20 т/га за ротацию, соответственно. Проектом предусматривается увеличение защитных лесных насаждений, путём создания полезащитных и водорегулирующих лесных полос. В результате посадки дополнительных лесных защитных насаждений на пашне увеличивается защищаемая ими площадь в 1-м варианте на 499,6 га, во 2-м варианте на 873,1 га.

В результате всесторонней оценки предлагаемых вариантов установлено, что разработанные варианты по всем показателям превосходят существующее положение на год землеустройства, а

также сравнение вариантов проекта показало, что первый вариант организации территории по экологическим и экономическим показателям превосходит второй вариант организации территории и будет более предпочтителен.

Внедрение в производство предложенных вариантов повышения эффективности землепользования на основе ландшафтной оптимизации территории хозяйства может быть использовано в сельскохозяйственных предприятиях и организациях Саратовской области. Определение путей повышения эффективности землепользования в сельскохозяйственных предприятиях Саратовской области возможно путем детального анализа каждого землепользования с разработкой под каждую сельскохозяйственную организацию конкретного проекта с учетом эколого-ландшафтных параметров территорий.

### **Список литературы**

1. Лопырев, М.И. Основы агроландшафтоведения [Текст] / М.И. Лопырев. – Воронеж: Изд-во Воронеж. ун-та, 1995. – 180 с.
2. Лопырев, М.И. Устройство агроландшафтов для устойчивого земледелия: учебно-методическое пособие [Текст] / М.И. Лопырев, В. В. Адерихин, В.Д. Постолов. – Воронеж: ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2012. – 108 с.
3. Туктаров Б.И., Серов Ю.М., Гафуров Р.Р., Горячев В.Д., Ламекин И.В., Ахмеров Р.Р., Хончева Л.М., Ковалева Т.Н., Постолов В.Д., Недикова Е.В., Крюкова Н.А., Нартова Е.А., Силагин В.А., Лушина Р.П., Лысов А.В., Чистопольский В.А., Шиганов А.С., Чечин Д.И., Чечин С.Д., Янюк В.М. и др. / Проблемы землеустройства и мелиорации земель в Саратовской области / коллективная монография / Саратов, 2008.
4. Вертикова А.С., Гафуров Р.Р., Тарбаев В.А. / Анализ количественных характеристик сельскохозяйственных угодий западной микрзоны с помощью ГИС АПК Саратовской области / В сборнике: ВАВИЛОВСКИЕ ЧТЕНИЯ -2015 Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 128-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова». 2015. С. 243-244.

**УДК 332.34.003**

***Никонов А.Г.***

ФГБНУ «Северо-Западный научно-исследовательский институт экономики и организации сельского хозяйства», г. Санкт-Петербург, Россия

## **ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА АГРАРНОГО СЕКТОРА КАК ФАКТОР ЭФФЕКТИВНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ДЕПРЕССИВНОГО РЕГИОНА**

*В статье изложены результаты исследования актуальной проблемы увеличения площади используемых сельскохозяйственных угодий как условия роста объемов производства и экспорта продукции. На примере регионов Северо-Запада проведен анализ изменения площади землепользования и объемов государственной поддержки аграрного сектора. Показаны современные особенности развития сельского хозяйства в экономически отсталом регионе*

Ключевые слова: аграрный сектор, государственная поддержка, землепользование, депрессивность развития сельской экономики

***Nikonov A.G.***

Federal State Budgetary Scientific Institution "North-West Research Institute of Economics and Organization of Agriculture", St. Petersburg, Russia

## ***STATE SUPPORT OF AGRICULTURAL SECTOR AS A FACTOR OF EFFECTIVE LAND USE IN THE CONDITIONS OF A DEPRESSIVE REGION***

*The article presents the results of a study of the urgent problem of increasing the area of agricultural land used as a condition for the growth of production and export of products. On the example of the regions of the North-West, the analysis of changes in land use and the volume of state support for the agricultural sector is carried out. The modern features of agricultural development in the economically backward region are shown.*

Keywords: agricultural sector, state support, land use, depressive development of the rural economy

В последнее время в научной литературе, нормативно-правовых актах и практической деятельности хозяйствующих субъектов аграрного сектора экономики активно обсуждается такая актуальная

проблема как увеличение объемов экспорта продукции. При этом все участники дискуссии согласны с наличием совокупности факторов, которые влияют на экспортный потенциал. По мнению Н. Полуниной и Е. Поповой, он определяется *региональными показателями* (емкость рынка, конкурентоспособность продукции, возможности экспорта) и *ресурсами* (трудовыми, природными, финансовыми, уровнем технологий и т.д.) [1]. В условиях рыночной среды предпринимательская деятельность и освоение инноваций должны получать вознаграждение в форме прибыли как награду за риск. Но на современном этапе соотношение цен на используемые ресурсы и полученную продукцию не позволяют многим хозяйствующим субъектам аграрного сектора иметь это «вознаграждение».

Так, по данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, уровень рентабельности по всей деятельности сельскохозяйственных организаций (СХО) в целом по стране за 2016 год составил без субсидий 9,3%, а с учетом субсидий – 16,4%, несмотря на постоянный рост бюджетной поддержки аграрного сектора. При этом, в 15 регионах Российской Федерации отмечалась убыточная деятельность СХО, в том числе в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО) – в 4-х регионах, хотя в целом по СЗФО названный показатель рентабельности был, соответственно, равен 2,8 и 11,9%.

Безусловно, в рамках одного Федерального округа межрегиональные различия могут быть очень большие [2,3,4]. Так, в СЗФО Псковская область относится к депрессивному, с точки зрения развития сельской местности, региону. Его характерными чертами выступают: процессы депопуляции населения, сельская безработица, значительное отставание от средних по стране показателей среднедушевых доходов сельских жителей, их оттоком в другие регионы, а также неблагоприятные изменения в аграрно-производственной сфере. Это приводит к сокращению численности сельскохозяйственных организаций при неразвитой деятельности субъектов малого бизнеса, которые могли бы компенсировать их выбытие из производственного процесса.

По сравнению с 2012 годом, в 2016 году в Псковской области количество сельскохозяйственных организаций составило всего 76,3%, в то время как в целом по РФ – 93,1%, а в Ленинградской области, которая известна как лидер на Северо-Западе по развитию



аграрного сектора – 98%.

Проведенный анализ площади сельскохозяйственных угодий в Северо-Западном федеральном округе показал, что Псковская область находится на первом месте по этому показателю и занимает 22,1% к общему итогу по Округу против 12,0% в Ленинградской области. Вместе с тем, именно в Псковской области наибольший удельный вес по СЗФО не используемых сельскохозяйственных угодий, который достигает 40% от их площади. При этом из 654,9 тыс. га пашни тоже выбыло из хозяйственного оборота более 60% ее площади, несмотря на реализацию ряда крупных инвестиционных проектов в АПК региона (ООО «Слактис», «Великолукский агропромышленный холдинг», в который входят ОАО «Великолукский мясокомбинат» и ООО «Великолукский свиноводческий комплекс» и т.д.).

Второе, на что нужно обратить внимание – это проанализировать, какими темпами вовлекаются в хозяйственный оборот ранее выбывшие угодья. Как известно, на процесс сокращения используемых сельскохозяйственных угодий направлены разнообразные меры государства: реализуются специальные региональные программы и мероприятия по увеличению площади посевов, субсидируются культуртехнические работы, затраты на кадастровые работы и по вводу новых земель. Однако ограничивающим фактором вовлечения ранее заброшенных земель в хозяйственный оборот является недостаток средств региональных бюджетов, особенно в экономически отсталых субъектах РФ. Например, если в Ленинградской области снижение объемов государственной поддержки из федерального бюджета компенсируется соответствующим их ростом из регионального, то в Псковской области такие возможности отсутствуют. В результате в данном регионе, отличающимся значительно более благоприятными природно-климатическими условиями, прирост производства сельскохозяйственной продукции значительно меньше потенциального.

В целом, как показал анализ, объемы финансирования мероприятий, направленных на стимулирование введения в оборот выбывших земель и проведение мелиоративных мероприятий совершенно недостаточны во всех регионах Северо-Западного федерального округа. Но применительно к Псковской области ситуация более сложная, так как, например, доля данного региона в

сумме субсидирования деятельности сельскохозяйственных организаций не превышала 11% от объема по СЗФО, при более, чем 37% по Ленинградской области. Следовательно, для корректировки мер федерального и регионального уровней, направленных на радикальное изменение ситуации в землепользовании, необходима, по опыту зарубежных государств, реализация специальных программ [5], которые бы учитывали специфику развития экономических процессов в депрессивных регионах, в том числе структурные сдвиги в землепользовании [6,7]. Без таких программ с повышенными объемами выделяемых бюджетных средств нельзя создать условия для увеличения площади используемых земель на экономически неблагоприятных территориях.

### Список литературы

1. Полунина Н., Попова Е. Экспортный потенциал агропродовольственного рынка: проблемы и перспективы роста // Экономика сельского хозяйства России. - №5.-2019.- С. 60-64.
2. Никонова Г.Н., Трафимов А.Г., Губанова Н.С., Никонов А.Г. Особенности современных инвестиционных процессов в аграрном секторе // Аграрная наука Евро-Северо-Востока. -2012.- № 3 (28).- С. 73-77.
3. Трафимов А. Опыт инновационного развития сельскохозяйственной организации // Экономист.- 2009.- № 4.- С. 53-62.
4. Першукевич П. Производственные кооперативы на селе // Экономика сельского хозяйства России.- 2001.- № 1.- С. 8.
5. Крылатых Э.Н. Развитие земельных отношений в аграрном секторе и сельской местности // Достижения науки и техники АПК.- 1998.- № 4.
6. Костяев А.И., Никонова Г.Н., Трафимов А.Г., Джабраилова Б.С. Трансформация структуры собственности на землю и воспроизводственный процесс в аграрном секторе // Экономика сельского хозяйства России.-2014.- № 12.-С.13-20.
7. Буга З.К., Костяев А.И., Мицкевич А.А. Оценка эффективности и приоритетов развития АПК // Аграрная наука.- 1993.- № 4.- С. 16-17.

**УДК 628.11 (574.1)**

**Онаев М.К., Султанова З.Х., Жумагазина М.**

НАО «Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана», г. Уральск, Республика Казахстан

## **ПАСТБИЩНЫЕ ЗЕМЛИ ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ: СОСТОЯНИЕ И ВОЗМОЖНОСТИ**

*В статье представлены результаты оценки эффективности использования пастбищных угодий в разрезе пастбищных земель сельскохозяйственного назначения, используемых под разведение племенного поголовья крупного рогатого скота (КРС) мясного, молочного и товарного направления в Западно-Казахстанской области.*

Ключевые слова: пастбища, отгонное животноводство, эффективность использования, обводнение пастбищ.

**Ongayev M.K., Suktanova Z.H., Zhumagazina M.**

West-Kazakhstan agrarian-technical University named after Zhangir Khan, Uralsk, Republic of Kazakhstan

## **PASCUAL EARTH OF WEST-KAZAKHSTAN AREA: THE STATE AND POSSIBILITIES**

*In the article are presented results of estimation of efficiency of the use of pascual lands in the cut of the pascual earth of the agricultural setting, used under breeding of tribal population of cattle of meat, suckling and commodity direction in the West-Kazakhstan area.*

Key words: pastures, strippant stock-raising, efficiency of the use, irrigation of pastures.

В настоящее время МСХ РК разработаны программы по обеспечению мясом населения РК, а также заключены меморандумы со странами ближнего и дальнего зарубежья по экспорту мяса говядины и баранины. Со стороны государства ведется работа по субсидированию крестьянских хозяйств с целью увеличения поголовья животных. Данная программа может быть реализована только при учете реального потенциала кормовой базы регионов, основанного на пастбищных угодьях.

Данная статья подготовлена на материалах научных исследований по договору № 21 от 10.09.2018 года по ПЦФ

BR06249365 «Создание высокопродуктивных пастбищных угодий в условиях Северного и Западного Казахстана и их рациональное использование».

Наличие значительных площадей пастбищ в пределах территории области с дешевой природной кормовой базой предопределяет, что одной из самых наиболее рентабельных видов для разведения и выращивания скота является использование системы отгонно-пастбищного животноводства. Отгонно-пастбищное животноводство широко развито в Казахстане, Узбекистане и Туркмении [1, 2, 3].

Система отгонно-пастбищного животноводства базируется на использовании огромных территорий, что позволяет быть экономически устойчивой при минимизации затрат на топливо, корма и использование удобрений. Из-за низкой зависимости от внешних затрат, воздействие на окружающую среду снижается и экономическая устойчивость животноводов увеличивается [4].

По сравнению с производством животноводческой продукции на стационарных фермах использование отгонного животноводства имеет ряд преимуществ, а именно продукция, получаемая в условиях пастбищ наиболее дешевая, требует меньших затрат труда, заготовка кормов в большинстве случаев исключается.

Отгонно-пастбищное животноводство – одна из самых рентабельных отраслей сельского хозяйства. Себестоимость ее продукции на 40-50% ниже средней по республике.

Оценка эффективности использования пастбищных угодий произведена в разрезе пастбищных земель сельскохозяйственного назначения, используемых под разведение племенного поголовья КРС мясного направления, под разведение племенного поголовья КРС молочного направления, под племенное овцеводство и под разведение товарного КРС (таблица 1).

**Таблица 1.– Оценка эффективности использования пастбищных земель сельскохозяйственного назначения под разведение племенного поголовья КРС мясного направления**

Наименование районов	Земли сельскохозяйственного назначения (пастбища), га	Племенное поголовье КРС мясного направления, голов	Пастбища, используемые под разведение племенного поголовья КРС мясного направления, га	Нагрузка на пастбища, голов на 1 га
Акжайыкский	1099858	797	29438	0,027
Бокейординский	532588	758	23378	0,032

Бурлинский	118090	50	1288	0,038
Зеленовский	147937,6	319	5127	0,062
Казталовский	618723,3	782	22152	0,035
Каратобинский	273426	816	20696	0,039
Таскалинский	291064,4	474	6816	0,069
Чингирлауский	168958	370	4299	0,086

Пастбищные земли, используемые по области под разведение в целом 4366 голов племенного поголовья КРС мясного направления, локализованы в 8 районах ЗКО. Наибольшая площадь соответствующих пастбищ (26,01 %, 20,65% и 19,57% соответственно) расположены в Акжайкском, Бокейординском и Казталовском районах. Наблюдается невысокая нагрузка на пастбища по данной категории КРС в пределах 0,03 – 0,09 голов на 1 га пастбищных земель.

Пастбищные земли, используемые под разведение племенного КРС молочного направления, сосредоточены лишь на территории Таскалинского района, где разводится 50 голов КРС на 1728 га, т.е. нагрузка на пастбища в данном районе составляет 0,03 голов на 1 га пастбищных земель.

Оценка эффективности использования пастбищ под товарный КРС показала, что наибольшее поголовье (16,23%, 18,24% и 13,18% от общего поголовья соответственно) товарного КРС сосредоточено в Бокейординском, Казталовском и Акжайкском районах (таблица 2).

Наибольшая площадь рассматриваемой категории пастбищных земель приходится на Жангалинский (18,21%), Акжайкский (15,37%) и Бокейординский (15,51%) соответственно. Нагрузка на пастбищные земли, занятые под разведение товарного КРС, составила в среднем по области 0,065 голов на 1 га, варьируясь в промежутке от 0,055 голов на 1 в г. Уральск до 0,068 голов на 1 га в Бокейординском районе (таблица 2).

**Таблица 2.– Оценка эффективности использования пастбищных земель сельскохозяйственного назначения под разведение товарного КРС**

Наименование районов	Количество товарного поголовья КРС, голов	Пастбищные земли, используемые под разведение товарного КРС, га	Нагрузка на пастбища, голов на 1 га
Акжайкский	22546	402934	0,055
Бокейординский	27772	406425,6	0,068
Бурлинский	4770	35159	0,135
Жангалинский	18702	477380	0,039
Жанибекский	2580	211868	0,012

Зеленовский	8835	47707,3	0,185
Казталовский	31215	297168,8	0,105
Каратобинский	9073	160760	0,056
Сырымский	15202	273103	0,055
Таскалинский	10169	112866,6	0,090
Теректинский	9445	102144	0,092
Чингирлауский	10414	86699	0,120
Уральск	369	6655	0,055

Анализ выявил невысокую концентрацию поголовья КРС на пастбищных землях области и, как следствие, невысокую нагрузку на эти пастбища. Одним из факторов, обусловивших данное обстоятельство, является обеспеченность этих земель водой.

Пастбища можно использовать с наибольшим эффектом для развития сельского хозяйства только при наличии достаточного количества воды. С увеличением поголовья в крестьянских хозяйствах возрастает потребность в питьевой воде в пунктах отгонного животноводства в летний период. Поэтому проблема обеспечения водой потребителей была и остается самой важной, причем капитальные вложения, направленные на обводнение и освоение пастбищ, окупаются в два раза быстрее, чем в других отраслях сельского хозяйства [5, 6].

Оптимальное решение вопросов обводнения зависит от объемов водопотребления и наличия подземных и поверхностных вод, пригодных для водопоя скота. Объем же водопотребления находится в прямой зависимости от сроков содержания животных на пастбищах и норм потребления воды для различных видов скота. Сроки содержания скота зависят от климатических условий, продуктивности травостоя и сезона его использования.

На сегодняшний день основной проблемой отгонного животноводства в Республике Казахстан является обеспечение водоисточниками, что является актуальным и требует.

Проблемы повышения эффективности освоения подземных вод актуальны во все времена. Поэтому нужны принципиально качественные решения проблем, базирующихся на проведении большой исследовательской работы, информационного и аналитического обзора научных исследований по способам, методам и техническим средствам водозаборов подземных вод в пунктах отгонного животноводства, использовании гидродинамических характеристик водоносных пластов, применении физических эффектов и достижениях в области прокладки скважин.

### Список литературы

- 1 Асанов К.А. Пастбища Казахстана – комплексное освоение // Кормовые культуры – 1992. – № 1. – С. 37-46.
- 2 Жамбакин Ж.А. Пустынные пастбища и их использование // Улучшение и рациональное использование пастбищ Казахстана. – Алма-Ата. – 1995. – С. 84-101.
- 3 Кириченко Н.Г. Пастбища пустынь Казахстана. - Алма-Ата, - 2012. – С. 20-24.
- 4 Шамсутдинов З.Ш. Долголетние пастбищные агрофитоценозы в аридной зоне Узбекистана. – Ташкент: ФАН УзР, 2012. – 167 с.
5. Гуаров Г.С. Повышение эффективности технологического процесса и технических средств механизации водоснабжения сельскохозяйственных животных в пастбищных условиях: Дис. Докт. Техн. наук / Саратовский гос.аграр. ун-т. – Саратов, 2004. -444 с.
- 6 Кушнир В.Г. Повышение эффективности систем и технических средств механизированного водоснабжения пастбищного животноводства: Дис. докт. техн. наук / Оренбургский, гос. аграр. ун-т. – Оренбург, 2009. – 329 с.

**УДК 631.671**

***Онаев М.К., Утегалиева Н.Х., Аталикова Л.***

НАО «Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана», г. Уральск, Республика Казахстан

## **АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЛИМАННОГО ОРОШЕНИЯ ПО ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

*В статье представлены результаты анализа современного состояния и эффективности использования земель лиманного орошения Западно-Казахстанской области с учетом особенностей региона.*

Ключевые слова: лиманное орошение, рациональное использование, эффективность, интенсивность использования орошаемых земель, культуры.

***Onaev M.K., Utegalieva N.H., Atalikova L.***

West-Kazakhstan agrarian-technical University named after Zhangir Khan, Uralsk, Republic of Kazakhstan

## **ANALYSIS OF EFFICIENCY OF USE OF LANDS OF FISH IRRIGATION IN THE WESTERN KAZAKHSTAN REGION**

*The article presents the results of the analysis of the current state and effectiveness of the use of estuary irrigation lands in the West Kazakhstan region, taking into account the characteristics of the region.*

Key words: estuary irrigation, rational use, efficiency, intensity of irrigated land use, crops.

Проблемы эффективного использования орошаемых земель в сельском хозяйстве приобрели особую актуальность. В среднем по области 60 % кормов добывается с естественных пастбищных угодий, большая часть грубых кормов ежегодно заготавливается в виде сена с естественных сенокосов и косимых пастбищ.

Одним из основных путей повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий, в том числе и пашни, и увеличения на этой основе производства сельскохозяйственной продукции, является орошение земель в сочетании с научно обоснованными системами земледелия на базе территориальной



организации производства [1, 2, 3].

В Западно-Казахстанской области при наличии 255985 га земель лиманного орошения и 55839 га земель регулярного орошения, эффективность использования мелиорируемых земель остается низкой (рисунок 1).

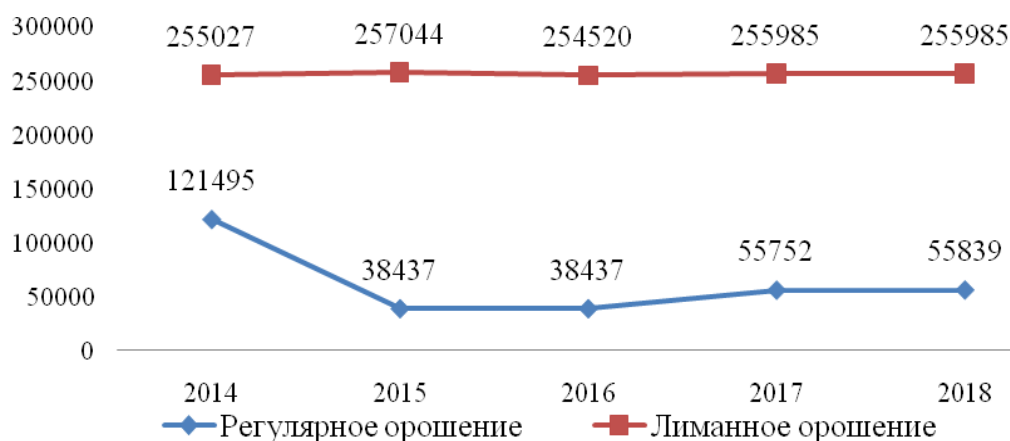


Рисунок 1 – Динамика изменений за последние 5 лет при регулярном и лиманном орошении.

Значительные социально-экономические изменения в обществе, передача земель и внутрихозяйственных оросительных систем в частное землепользование, или на местные исполнительные органы, затруднения связанные со старением систем и рентабельностью продукции на орошаемых землях привели к значительному снижению использования орошаемых земель. Из общей площади мелиорируемых земель на сегодняшний день используются менее 50 % земель лиманного орошения и около 20 % земель регулярного орошения [4].

На сегодняшний день, лиманное орошение, как способ использования талых и запасных вод водохранилищ, было и остается самым доступным, дешевым и весьма эффективным, создает кормовую базу для животноводства в районах неустойчивого увлажнения и периодически засушливых. Но характер сельскохозяйственного использования земель лиманного орошения зависит не только от специфики сельскохозяйственных угодий, но и от вида лиманов, глубины и продолжительности их затопления, почвенно - гидрогеологических условий и солевого режима. При соблюдении оптимального режима затопления такое орошение создает благоприятные условия для развития луговой растительности и повышает урожай естественных трав в среднем до 15-20 ц/га.

Режим и нормы лиманного орошения устанавливаются с учетом биологических особенностей луговых растений и мелиоративного состояния почв.

Для повышения эффективности отдачи каждого гектара земли, и особенно в условиях недостаточного увлажнения, необходимо иметь достоверные данные по наличию и использованию земель регулярного и лиманного орошения. В таблице 1 приведены сведения о наличии земель лиманного орошения Западно-Казахстанской области.

**Таблица 1.– Необходимость восстановления земель лиманного орошения Западно-Казахстанской области**

Район	Земли лиманного орошения, га	Необходимость восстановления, га	Фактически орошаемые земли, га
Акжайыкский	55028	40832	15300
Бокейординский	-	-	-
Бурлинский	8436	-	-
Жангалинский	4835	45866	19856
Жанибекский	12143	-	-
Зеленовский	3370	3370	-
Казталовский	68411	23980	15290
Каратобинский	20354	9990	8000
Сырымский	29897	29897	9600
Таскалинский	812	812	-
Теректинский	2045	2045	-
Чингирлауский	5839	5839	-
г. Уральск	1300	-	-
	255985	162631	68046

На данный момент под лиманное орошение фактически используются земли в количестве 68046 га (26%).

Анализ таблицы позволяет утверждать, что наибольшая площадь лиманных земель расположена в Казталовском районе – 68411 га Акжайыкском районе - 55028 га. Сравнение количественных показателей лиманных земель Западно-Казахстанской области за 2014, 2016, 2018 годы можно заметить незначительные изменения по районам за анализируемый промежуток.

Снятие с учета земель вызвано в первую очередь отсутствием или полным разрушением на данных участках оросительных систем, потери связи с водоисточником. Часть из перечисленных земель уже находится в землях запаса. Потеря связи с водоисточником вызвано разрушением плотин, дамб, недостаточной водообеспеченностью, разрушением каналов.

Разрушение или отсутствие оросительной сети вызвано тем, что

данные сооружения в течение длительного времени находились в бесхозном состоянии или по ним не проводилось никаких обслуживающих мероприятий и ремонта, часть была полностью или частично разукомплектована. Эти земли принадлежали гражданам для ведения садоводства и дачного строительства (количество составляло 26432 физических лиц).

Лиманные системы, когда то хорошо водообеспеченные, в настоящее время из-за разрыва дамб, размыва естественных водообходов, разрушения водосбросных сооружений, вышли из строя, пришли в негодность, что снижает эффективность практического применения. Необходимо восстановить 162631 га земель лиманного орошения.

В целях эффективного использования лиманов и поддержания на должном уровне их эколого-мелиоративного состояния необходимо соблюдать следующие требования: обоснованный выбор площади ярусов при проектировании и строительстве мелкого слоя затопления, не превышающей 60-100 га; затопление оптимальной нормой в соответствии с биологическими потребностями возделываемых культур; посев многолетних трав и создание сеяных сенокосов на 3 года, предупреждающие подъем уровня грунтовых вод, отложение водорастворимых солей и способствующие повышению запасов органического вещества в почве.

### **Список литературы**

1 Концепция инвестиционной отраслевой программы развития орошаемого земледелия на 2018-2027 г.г. - Астана, 2018. – 35 с.

2 Спектр М.Д. Оценка использования земельных ресурсов. – Астана: Фолиант, 2016. – 300 с.

3 Онаев, М. К. Мелиоративная оценка водных и земельных ресурсов Приуралья. Монография / М. К. Онаев. - Уральск, 2014. - 165 с.

4 Онаев, М. К. Оценка эффективности лиманов с применением ГИС / М. К. Онаев, А.Е. Копаев // Ізденістер, нәтижелер. - Алматы, 2015. - №4 (068). - С. 159-165

**УДК 332.644**

**Порывкин П.В., Хаустова С.В.**

ООО «Федеральный кадастровый центр БТИ», Россия, г. Саратов

**Янюк В.М.**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

### **ОБОСНОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ТРУБОПРОВОДНЫХ СИСТЕМ**

*Обоснована методика реализации доходного подхода в определении стоимости прав аренды участков сельскохозяйственных угодий для регулирования земельно-имущественных отношений при строительстве линейных объектов трубопроводных систем.*

Ключевые слова: право аренды, земельный участок, почвенная разность, плодородие, нормативная урожайность, чистый доход, стоимость.

**Poryvkin P. V., Haustova S. V.**

LLC «Federal cadastral center BТИ», Saratov, Russia

**Yanuk V. M.**

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

### **JUSTIFICATION OF THE COST OF THE RIGHT TO LEASE LAND FOR THE CONSTRUCTION OF LINEAR OBJECTS OF PIPELINE SYSTEMS**

*The method of implementation of the income approach in determining the value of the lease rights of agricultural land plots for the regulation of land and property relations in the construction of linear objects of pipeline systems is substantiated.*

Keywords: lease right, land plot, soil difference, fertility, normative yield, net income, cost.

Цель работы – обоснование метода определения стоимости прав аренды участков сельскохозяйственных угодий на основе современных методов оценки агроресурсного потенциала территорий для регулирования земельно-имущественных отношений при

строительства линейных объектов трубопроводных систем. Актуальность данного вопроса чрезвычайно высока для Саратовской области, где ведется добыча нефти и газа, проходят крупные трубопроводы, соединяющие производителей и потребителей углеводородных ресурсов. По территории области проходит 36 магистральных трубопроводов общей протяженностью более 5 тыс. км. Функционирование трубопроводного транспорта характеризуется естественным старением, повышением требований к их экологической безопасности и необходимостью поддержания в работоспособном состоянии для бесперебойного оказания транспортных услуг нефте- и газодобывающим компаниям. По указанным причинам периодически возникает необходимость проведения ремонтных работ с временным занятием земельных участков занятых сельскохозяйственными угодьями.

Недоработка законодательства, регламентирующего объективную оценку стоимости ограничений в использовании земельных участков, связанных с необходимостью проведения строительных работ, приводит к необоснованному завышению ставок арендной платы для компаний, осуществляющих эксплуатацию трубопроводных систем. Годовая арендная плата может на 1 - 2 порядка превышать как саму рыночную, так и кадастровую стоимость земель, что ни как не соответствует реальным потерям сельскохозяйственного производства, связанным с временным занятием участка для проведения строительных работ.

В качестве нормативно-методической базой установления арендной платы, в рассматриваемом нами случае, должны служить «Методические рекомендации ...» [2]. Арендная плата должна компенсировать правообладателю земельного участка убытки в виде упущенной выгоды от производства сельскохозяйственной продукции. В соответствии с [2] убытками в виде упущенной выгоды рекомендуется считать неполучение правообладателем земельного участка доходов, которые он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, в расчете на срок, необходимый для восстановления его нарушенного правового положения. Размер упущенной выгоды рекомендуется определять в виде приведенного неполученного дохода на момент окончания срока, необходимого для восстановления его нарушенного правового положения.

Срок восстановления правового положения для участков, где

проводятся строительные работы объектов государственного или муниципального значения (дорог, мостов, защитных сооружений, линий электропередач, газопроводов и т.п.), установлен в размере 5 лет. При этом, для земельных участков, используемых в сельскохозяйственном производстве для выращивания однолетних культур, размер годовой упущенной выгоды (один вегетационный период) можно рассчитывать в упрощенном порядке - как произведение занимаемой площади земельного участка, на урожайность сельскохозяйственной культуры в предшествующий год, и стоимость указанной культуры в текущем году, за вычетом стоимости сельскохозяйственных работ необходимых для выращивания культуры (амортизация сельскохозяйственной техники, оплата горюче-смазочных материалов, оплата труда сельскохозяйственных работников удобрений).

Расчёт упущенной выгоды на временно занимаемом земельном участке с учётом приведенных выше положений выполняется по формуле:

$$УВ=(У_k \times S \times Ц_k - С_p) \times (1+P/100)^{3,8},$$

где: УВ - упущенная выгода, руб.;

- $У_k$  – урожайность культуры в предшествующий год, ц/га;
- $S$  – площадь временно занимаемых земельных участков, га;
- $Ц_k$  – цена реализации культуры в текущем году, руб/ц;
- 3,8 – коэффициент пересчета теряемого годового дохода, за период восстановления нарушенного производства 5 лет [1];
- $P$  – ставка рефинансирования Центрального Банка РФ;
- $С_p$  – стоимость работ на выращивание культуры.

Считаем необходимым внести ряд корректировок в методику, которые сделают более адекватной оценку определения убытков в виде упущенной выгоды при временном изъятии части участка пашни для проведения строительных работ.

1. При расчётах учитывать вид угодий, а на пашне использовать не одну фиксированную культуру, а типовой набор оценочного севооборота, принятый для земельно-оценочных работ в данном регионе. Указанная корректировка логично вытекает из того условия, что расчёт теряемого дохода выполняется не за один год, а с использованием коэффициента 3,8, соответствующего продолжительности периода восстановления нарушенного производства 5 лет.

2. Расчёт продуктивности и затрат осуществлять не на основе

данных статистической отчётности по урожайности культур, а нормативной урожайности исходя из параметров плодородия почвенного покрова участка. И дело здесь не столько в полной неопределённости материалов статистической отчётности хозяйств, сколько в очень высоком варьировании урожайности от погодных условий. Кроме этого, велика вероятность, при существующих условиях использования пашни, размещения на рассматриваемом участке незанятых паров (до 25-30% пашни), где отсутствуют посевы и урожайность. Именно с ориентацией на использование нормативных значений продуктивности и затрат в типовом севообороте предлагается определять доходность угодий для проведения кадастровой оценки в сегменте «Сельскохозяйственное использование» [3]. Для реализации данного подхода проведено агроклиматического оценочного зонирования территории Российской Федерации [4]. Одновременно, для реализации этого метода на участке предполагаемого строительства имеются все необходимые параметры почвенного покрова, так как они необходимы для разработки проекта рекультивации. Вопрос только в том - владеет ли специалист (оценщик) необходимым для этого инструментарием – преобразования характеристик почвенного покрова и агроклиматического оценочного зонирования в параметры оценки (продуктивность и затраты)?

3. К составляющим потерь дохода необходимо добавить и величину земельного налога или арендной платы (для арендаторов), приходящейся на площадь трассы, выведенной из сельскохозяйственного производства.

4. Необходимо учитывать и то условие, что величина упущенной выгоды может быть связана не только с выведением части площади угодий из производственного процесса. В том случае, когда работы проводятся на пашне, прокладка трассы может привести к ухудшению такого технологического свойства рабочего участка, как контурность, с которым функционально связаны затраты на выполнение полевых механизированных работ.

С учётом приведенных выше уточнений формула определения упущенной выгоды примет следующий вид:

$$УВ = (НЧД_{\text{ПИ}} - НЧД_{\text{ПР}} + 3Н_{\text{ПТ}}) \times (1 + P/100)^{3,8},$$

где:  $НЧД_{\text{ПИ}}$  – нормативный чистый доход сельскохозяйственных угодий с площади рабочего участка до проведения строительных работ;

- НЧД<sub>пр</sub> – нормативный чистый доход рабочего участка с учётом уменьшения его площади и технологических условий производства от участка трассы, отводимого на проведение строительных работ;

- ЗН<sub>пт</sub> – земельный налог приходящейся на площадь трассы, выведенной из сельскохозяйственного производства.

Нормативный чистый доход рассчитывается в соответствии с методическими положениями определения кадастровой стоимости участков сегмента «Сельскохозяйственное использование» [3] и нормативной урожайности культур в соответствии с обоснованием в работе [5].

Методика определения упущенной выгоды при прокладке трассы нефтепровода диаметром 1200 мм с полосой отвода 42м реализована на примере земельного участка с кадастровым номером 64:30:100109:36, расположенного в Ртищевском районе Саратовской области. Характеристика земельного участка и вариантов прохождения на нём трассы трубопровода приводится на рисунке. Почвенный покров на участке представлен двумя почвенными разностями чернозёма выщелаченного. Балл бонитета почв и значения на них нормативной урожайности культур оценочного севооборота для агроклиматической подзоны рассматриваемого района, приведены в таблице 1. В этой же таблице приведены и результаты определения нормативного чистого дохода (НЧД) по отдельным культурам на почвах участка. При этом для чернозёма выщелаченного среднегумусного среднемошного глинистого (индекс почв на карте 1аП) определение НЧД велось по двум вариантам балла контурности рабочего участка 99 и 82. Балл контурности 82 относится к рабочему участку 15,97 га, который появляется при втором варианте прохождения трассы трубопровода, когда поле будет разбито трассой на два отдельных рабочих участка 139,17 и 15,97 га (рисунок 1).





Рисунок 1 - Графическое отображение характеристик земельного участка и вариантов прохождения на нём трассы трубопровода

1аП - чернозём выщелаченный среднегумусный среднесиловый глинистый

3аД↓ - чернозём выщелаченный среднегумусный среднесиловый слабосмытый глинистый

**Таблица 1.- Нормативные значения урожайности культур и чистого дохода на почвенных разностях земельного участка**

Название почв	Код почв на карте	Балл бо-нитета почв	Балл энер-гоёмкости почв (Бэ)	Балл кон-турности участка (Бкi)	Нормативная урожайность в т/га (Ун) и нормативный чистый до-ход в руб/га (Чд) при производстве							
					Зерновых		Подсолнечника		Однолетних трав на сено		Сахарной свёк-лы	
					Ун	Чд	Ун	Чд	Ун	Чд	Ун	Чд
Чернозём выщелаченный среднегумусный среднемош-ный глинистый	1аП	88	125	99	2,85	8078	1,80	12267	3,56	1575	24,77	11233
				82*		7272		10873		943		10190
Чернозём выщелаченный среднегумусный среднемош-ный слабосмытый глинистый	3аД↓	80	125	99	2,69	7329	1,69	10979	3,36	1277	23,38	9969

\* Балл контурности рабочего участка 15,97 га во втором варианте с разделения трассой поля на отдельные рабочие участки

Результаты определения потерь годового чистого дохода при различных вариантах размещения трассы трубопровода приведены в таблице 2.

**Таблица 2.- Расчёт потерь годового чистого дохода в зависимости от условий прохождения трассы трубопровода**

Вариант	Площадь поля, га	Код почв	Площадь контура почв, га	Балл контурности	Средневзвешенный по севообороту чистый доход на контуре почв		Годовой чистый доход на поле, тыс.руб	Потери годового чистого дохода, тыс. руб
					руб/га	тыс.руб		
Участок поля без трассы	161,99	1аП	124,91	99	7026	877,7	1112,1	
		3аД↓	37,08		6321	234,4		
Вариант 1 (прохождение трассы по краю поля)	155,25	1аП	118,2	99	7026	829,5	1063,9	48,2
		3аД↓	37,08		6321	234,4		
Вариант 2 (прохождение трассы с разделением поля на рабочие участки)	139,17	1аП	102,08	99	7026	717,2	1051,7	60,4
		3аД↓	37,08		6321	234,4		
	15,97	1аП	15,97	82	6266	100,1		

С учётом величины земельного налога, приходящегося на площадь, занимаемую трассой (740-760 рублей), и принимаемой в расчётах ставки рефинансирования центрального банка – 7,0%, величина упущенной выгоды за период восстановления нарушенного производства 5 лет в зависимости от варианта прохождения трассы составит:

- № 1 (проложение трассы по краю поля) - 198,8 тыс. руб;
- № 2 (разделение трассой поля на рабочие участки) – 249,5 тыс. руб.

Таким образом, на величину упущенной выгоды на пашне и, соответственно, арендной платы, существенное влияние оказывает не только уровень плодородия почв участка, но и изменяющиеся параметры технологических условий. Во втором варианте величина арендной платы возрастает на 25,5% и составит в расчёте на 1 га, соответственно, 29230 и 36693 руб/га.

## Список литературы

1. Методика определения размеров ущерба от деградации почв и земель //Препринт. Упр. Охраны почв и земельных ресурсов Минприроды России и Управление мониторинга земель и охраны почв Роскомзема. М., 1994. 13 с.

2. Методические рекомендации по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц. Утверждены приказом Минэкономразвития России от 14 января 2016 г. № 10

3. Методические указания о государственной кадастровой оценке» Утверждены приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226.

4. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие. Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с.

5. Янюк В.М., Обоснование продуктивности культур для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. /В.М. Янюк, В.А. Тарбаев, И.С. Гагина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – 2014. – №2 – С. 32-42.

**УДК 631.412**

***Рахимгалиева С.Ж., Хамзина А.К.***

Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана, г. Уральск, Казахстан

### **ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КАШТАНОВЫХ ПОЧВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ВОЗДЕЛЫВАНИИ ПОСАДОЧНОГО МАТЕРИАЛА ЯБЛОНИ**

*В статье рассматриваются агрохимические, физико-химические свойства и солевой состав каштановых почв. На данных почвах проводятся исследования по применению биобальзама на посадочном материале яблони.*

Ключевые слова: каштановая почва, катионно-анионный состав, ёмкость катионного обмена, азот, фосфор, калий.

***Rakhimgaliyeva Saule, Khamzina Akzhibek***

Zhangir khan West Kazakhstan Agrarian - Technical University, Uralsk, Kazakhstan

### ***ECOLOGICAL STATE OF CHESTNUT SOILS USED IN PLANTING MATERIAL CULTIVATING***

*The article discusses the agrochemical, physico-chemical properties of chestnut soils and the salt composition of the studied soils. On these soils, studies are being conducted on the use of bio-balm on apple seedlings.*

Key words: chestnut soil, cathode-anion composition, cation exchange capacity, nitrogen, phosphorus, potassium.

На сегодняшний день восстановление отрасли плодоводства в Западно-Казахстанской области является одной из важнейших задач в сельском хозяйстве региона. Исполнительными органами области в лице управления сельского хозяйства уделяется большое внимание восстановлению и расширению площадей под садами, принята областная программа по развитию садоводства на базе современных достижений науки и передового опыта. Для возрождения садов в области в 2007 году закуплено при бюджетной поддержке 32,5 тыс. саженцев яблонь для закладки сада на площади 112 га. В 2009 году сады восстановлены на площади 51 га, благодаря государственной

поддержке плодовые насаждения высажены на площади 163 га. Начиная с 2008 года, сельскохозяйственными товаропроизводителям области для возделывания многолетних насаждений плодовых культур выделены субсидии в сумме более 50 млн. тенге, так как для выполнения этой программы требуется разнообразие районированных и перспективных сортов, соответствующих подвоев, большое количество саженцев на их основе [1].

Перед садоводами Западно-Казахстанской области стоит большая практическая задача возможно полного обеспечения населения плодоягодной продукцией, которая должна решаться на основе ремонта старых и закладки новых насаждений, повышения в них культуры земледелия и продуктивности. Общеизвестно, что самым выносливым, жизнеспособным и качественным посадочным материалом, является тот, который выращен на месте возделывания. Особое значение это имеет в экстремальных погодно-климатических условиях Западного региона. Базой для решения является создание развитой сети питомниководческих единиц, способной удовлетворить общественный и индивидуальный секторы в саженцах плодовых и ягодных культур собственного производства. На сегодняшний день в этом направлении работают ТОО «Уральская сельскохозяйственная опытная станция», КХ «Уланов П.С.», экспериментальный коллекционный сад-питомник памяти С.И.Исаева, в которых на основе полевого опыта и производственного испытания изучаются перспективные сорта, а также востребованные на современном этапе плодоводства, но не изученные в наших природно-климатических условиях клоновые подвои основных плодовых культур для производства местного посадочного материала (саженцев) [2].

Каштановые почвы являются зональными почвами сухих степей. На территории СНГ они занимают 107 млн.га. В Западно-Казахстанской области республики Казахстан каштановые почвы являются основным почвенным типом сельскохозяйственных угодий и пашни [3].

Крестьянское хозяйства «Уланов П.С.» расположен на территории Мичуринского сельского округа Зеленовского района, Западно-Казахстанской области.

Смежными землями сельского округа являются: на севере и западе – р.Деркул, на юге и востоке земли крестьянское хозяйства «Уланов П.С.».

Химические анализы почв проводились согласно общепринятым методикам и ГОСТам.

1. ГОСТ 26205-91. Почвы. Определение подвижных соединений фосфора и калия по методу Мачигина в модификации ЦИНАО.

2. ГОСТ 26107-84. Методы определения общего азота.

3. Гумус по методу Тюрина, ГОСТ 26213.

Результаты агрохимических исследований представлены в таблицах. Из морфологического описания видно, что мощность гумусового горизонта  $A_{\text{пах}}+B_1$  данной почвы составляет в среднем - 40 см, то есть почва каштановая среднемошная, слабосолонцеватая, тяжелосуглинистая. Из таблицы 1 видно, что содержание гумуса в гумусовом горизонте колеблется от 2,09 до 1,70 %, вниз по профилю содержание гумуса резко падает. То есть по градации Л.Н.Александровой профиль гумуса резко убывающий. Содержание гумуса низкое. По содержанию гумуса в процентах в горизонте  $A_{\text{пах}}$  описываемая почва подразделяются как малогумусированная. Содержание валового азота в горизонте  $A_{\text{пах}}$  составляет 0,11 %, в горизонте  $B_1$  уменьшается до 0,05 %. Почва по рН характеризуется как слабощелочная и в профиле почвы варьирует от 7,2 до 7,5. Довольное высокое содержание щёлочногидролизованного азота в верхнем горизонте 15,9 мг/100 г почвы, вниз по профилю постепенно уменьшается до 4,6 мг/100 г почвы. Исследованная почва характеризуется очень низким содержанием подвижного фосфора, в профиле почвы его количество не превышает 1,2 мг/100 г почвы. По содержанию подвижного калия почва среднеобеспечена и в верхнем горизонте  $A_{\text{пах}}$  составляет 75 мг/100 г почвы. Подвижные элементы питания постепенно вниз по профилю уменьшаются.

**Таблица 1.-Агрохимическая характеристика исследованных почв**

№	Генетический горизонт, глубина, см.	Содержание гумуса	Валовый азот	рН	Подвижные формы, мг/100 г.почвы		
		%	%		Гидрол. N	P <sub>2</sub> O <sub>5</sub>	K <sub>2</sub> O
1	$A_{\text{пах}}$ (0-27)	2,09	0,11	7,2	15,9	1,2	75
2	$B_1$ (27-40)	1,70	0,09	7,3	10,5	0,9	42
3	$B_2$ (40-68)	0,45	0,05	7,4	4,6	0,4	24
4	$B_c$ (68-145)	Не обн.	Не обн.	7,5	Не обн.	Не обн.	Не обн.
5	$C$ (145-185)	Не обн.	Не обн.	7,4	Не обн.	Не	Не

						обн.	обн.
--	--	--	--	--	--	------	------

Данные физико-химических показателей (таблица 2) указывают на то, что почвы насыщены основанием, ёмкость катионного обмена в профиле изучаемых почв колеблется от 23,7 до 28,88 мг-экв./100 г почвы, что показывает высокую степень емкости катионного обмена. Содержание обменного кальция в профиле изучаемых почв составляет 78-85 %, содержание обменного магния 10-15 %, а обменного натрия 1- 8%. В горизонте В<sub>1</sub> выявлена слабая солонцеватость, содержание обменного натрия выше 3 % от ёмкости катионного поглощения.

**Таблица 2.-Физико-химические показатели исследованных почв**

№	Генетический горизонт, глубина, см.	ЁКО	Ca <sup>2+</sup>	Mg <sup>2+</sup>	Na <sup>+</sup>	Ca <sup>2+</sup>	Mg <sup>2+</sup>	Na <sup>+</sup>
		Мг-экв./100 почвы				в % от ЁКО		
1	A <sub>пах</sub> (0-27)	28,88	24,80	3,76	0,32	85,9	13,0	1,1
2	B <sub>1</sub> (27-40)	28,64	24,02	3,60	1,02	83,84	12,6	3,56
3	B <sub>2</sub> (40-68)	27,51	24,00	2,12	1,39	83,55	11,4	5,05
4	B <sub>c</sub> (68-145)	25,07	19,72	3,92	1,43	78,6	15,7	5,70
5	C(145-185)	23,70	19,2	2,56	1,94	81,02	10,8	8,18

Из таблицы 3 видно, что изучаемые почвы с поверхности не засолены, водорастворимые соли присутствуют в очень малых количествах. Сумма солей в верхнем горизонте не превышает 0,053 %, тип засоления гидрокарбонатное. Горизонт A<sub>пах</sub> не засолен. Количество солей с горизонта В<sub>1</sub> постепенно увеличивается и в этом горизонте сумма солей составляет 0,190 %, тип засоления гидрокарбонатное, по сумме солей этот горизонт слабо засолен. Вниз по профилю содержание легкорастворимых солей увеличивается до 0,503 % в горизонте С. В верхних трёх горизонтах гидрокарбонатное засоление, в горизонте B<sub>c</sub> хлоридно-гидрокарбонатное, в горизонте С хлоридное засоление. В горизонте В<sub>1</sub> и В<sub>2</sub> выявлено слабое засоление, в горизонте B<sub>c</sub> среднее и в горизонте С сильное засоление.

В целом, агрохимические показатели исследованных почв характеризуются хорошим плодородием, что даёт возможность высаживать на них саженцы яблони.



**Таблица 3.-Анионно-катионный состав**

Глубина, см	Ca	Mg	Na	CO <sub>3</sub>	HCO <sub>3</sub>	Cl	SO <sub>4</sub>	∑солей, %	Тип засоления	Степень засоле- ния
A <sub>пах</sub> (0- 27)	<u>0,31</u> 0,006	<u>0,50</u> 0,006	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0,48</u> 0,029	<u>0,22</u> 0,008	<u>0,09</u> 0,004	0,053	Гидрокарбонатное	Незасолён
B <sub>1</sub> (27- 40)	<u>0,31</u> 0,006	<u>0,42</u> 0,005	<u>1,44</u> 0,056	<u>0</u> 0	<u>1,72</u> 0,105	<u>0,32</u> 0,011	<u>0,13</u> 0,006	0,190	Гидрокарбонатное	Слабое
B <sub>2</sub> (40- 68)	<u>0,44</u> 0,009	<u>0,50</u> 0,006	<u>1,13</u> 0,044	<u>0,001</u> 0,001	<u>1,6</u> 0,098	<u>0,332</u> 0,012	<u>0,10</u> 0,005	0,174	Гидрокарбонатное	Слабое
B <sub>с</sub> (68- 145)	<u>0,94</u> 0,019	<u>0,5</u> 0,006	<u>2,48</u> 0,097	<u>0,008</u> 0,008	<u>2,07</u> 0,126	<u>1,45</u> 0,051	<u>0,13</u> 0,006	0,313	Хлоридно- гидрокарбонатное	Среднее
C(145- 185)	<u>1,02</u> 0,020	<u>0,38</u> 0,005	<u>5,34</u> 0,209	<u>0,008</u> 0,008	<u>1,13</u> 0,069	<u>5,13</u> 0,182	<u>0,20</u> 0,010	0,503	Хлоридное	Сильное

### Список литературы

1. Избасаров Д.С., Карычев К.Г. Основы современного интенсивного сада в Казахстане // Наука селу. Вестник Академии с.-х. наук. -Алматы: АСХН РК. - 2001-1.-С.11-13.

2. Шауленова А.Г., Хамзина А.К., Каримов К.Б., Умирзакова Р.М. Клоновые подвои яблони на Западе Казахстана / Сборник трудов Международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию Досмухамбетова Темирхана Мынайдаровича. Алматы. 2019. Том 3. – С. 325-330.].

3. Насиев Б.Н. Сравнительное влияние различных систем удобрения на агрохимические показатели темно-каштановых почв./ Б.Н. Насиев.,// Агрохимия., Москва: изд-ва «Наука» 2013. № 8. С. 11-17.

УДК 631.412

*Рахимгалиева С.Ж., Сапарова Н.Х., Эркинов С.Т., Жарасова А.Х.*

Западно-Казахстанский аграрно-технический университет имени Жангир хана, г. Уральск, Казахстан

## **ВЛИЯНИЕ ЭПИНА НА ПЛОДОРОДИЕ КАШТАНОВЫХ ПОЧВ ПАСТБИЩНЫХ УГОДИЙ СУХОСТЕПНОЙ ЗОНЫ**

*В статье рассматривается влияние эпина на показатели плодородия почвы, агрохимические показатели, лабильность гумуса по вариантам при применении азотно-фосфорных удобрений.*

Ключевые слова: сухостепная зона, каштановая почва, лабильный гумус, подвижный азот, валовый азот, подвижный фосфор.

*Rakhimgaliyeva Saule, Saparova Nurgul, Erkinov Serik, Zharasova Arailym.*

Zhangir khan West Kazakhstan Agrarian - Technical University, Uralsk, Kazakhstan

## ***THE INFLUENCE OF EPIN ON THE FERTILITY OF CHESTNUT SOILS PASTURE LANDS OF THE DRY STEPPE ZONE***

*The article considers the influence of epin on soil fertility indicators, agrochemical indicators, lability of humus by variants when using nitrogen-phosphorus fertilizers.*

Key words: dry-steppe zone, chestnut soil, labile humus, mobile nitrogen, gross nitrogen, mobile phosphorus.

Почвы Западного Казахстана изучены недостаточно. Каштановые почвы являются зональными почвами сухостепной зоны. На территории СНГ каштановые почвы занимают 107 млн.га. В Западно-Казахстанской области республики Казахстан они являются основным почвенным типом сельскохозяйственных угодий и пашни. На территории области имеется 2,08 млн. га зональных почв, пригодных для земледелия без орошения и коренных улучшений. Почвы Западно-Казахстанской области начали изучать сравнительно давно. Накоплен богатый материал по их характеристике, особенно в правобережной части Урала. Проводились опыты по освоению солонцов на Джанибекском стационаре. Формирование почвенного

покрова определяется комплексом физико-географических условий, отличающихся своеобразием и неоднородностью в разных частях области. Поэтому необходимо остановиться на характеристике условий почвообразования, определяющих специфику и направленность развития почвообразования.

Существует определенные условия для генезиса почв каштановой группы. Для каштановых почв характерен степной тип почвообразования. Этот тип почвообразования характеризуется насыщенностью поглощающего комплекса  $Ca^{2+}$  и  $Mg^{2+}$  и отсутствием явлений перемещения золь полутораокисей и глины и, следовательно, почвы этого типа не обладают соответственной двучленностью профиля, свойственной подзолистым почвам. Степной тип почвообразования делится на чернозёмообразование и почвообразование на территориях сухих степей [1].

Проблема сохранения гумуса и плодородия почв в настоящее время становится одной из важнейших. К сожалению, в последние 15- 20 лет почвы Западно-Казахстанской области не получают как органические, так и минеральные удобрения, работы по солонцам полностью приостановлены, не уделяется должного внимания интразональным почвам. Гумус формируется в течение тысячелетий. Любая почва – это достояние государства [2,3]. В почвах сухостепной зоны выявлена деградация почв, плодородие пастбищных почв постепенно ухудшается. Поэтому нами изучены почвы пастбищных угодий, заложены опыты с минеральными удобрениями и применением эпина. Результаты исследования представлены ниже. Из таблицы 1 видно, что содержание валового азота в каштановых почвах составляет в слое 0-20 см 0,10-0,13 %, вниз по профилю его количество уменьшается до 0,04-0,08%. Во всех вариантах содержание азота почти на одном уровне, как в верхнем, так и в слое 20-40 см. Внесение удобрений и обработка эпином не повлияло на содержание валового азота. Содержание валового азота характерно для каштановых почв. Содержание щёлочногидролизуемого азота на контрольном варианте составила 38,9 мг/кг почвы в слое 0-20 см, в слое 20-40 см его количество составило 39,2 мг/кг почвы. При обработке эпином содержание щёлочногидролизуемого азота увеличилось до 84,5 в слое 0-20 см и до 87,5 мг/кг почв. То есть увеличение составила 45,6-48,3 мг/кг в соответствующих слоях. На фоне обработки эпином мы вносили азотно-фосфорные удобрения. При внесении 40 кг/га азотных удобрений количество

щёлочногидролизуемого азота составило 136,5 мг/кг в слое 0-20 см, а в слое 20-40 см 142,7 мг/кг почвы. При внесении 50 кг/га азотных удобрений увеличение количества щёлочногидролизуемого азота увеличилось на 106-109 мг/кг почвы по сравнению с контрольным вариантом. При внесении 60 кг/га азотных удобрений повышение количества щёлочногидролизуемого азота составила 115,15-124,1 мг/кг почвы. То есть эпин даёт положительный эффект при внесении 60 кг/га азотных удобрений.

Также мы изучали влияние эпина при внесении фосфорных удобрений. Содержание подвижного фосфора на контрольном варианте составила 67,2 мг/кг почвы в слое 0-20 см, а в слое 20-40 см 58,3 мг/кг почвы. При обработке эпином его количество снизилось 31-37 мг/кг почвы в соответствующих слоях. При внесении 40 кг/га фосфорных удобрений количество подвижного фосфора составило 52,0-38,7 мг/кг в слое 0-20 и 20-40 см, что на 15,2-19,6 мг/кг почвы меньше чем на контрольном варианте. При внесении 50 кг/га фосфорных удобрений количество подвижного фосфора увеличилось на 9,1 мг/кг в слое 0-20 см, в слое 20-40 см его количество уменьшилась на 21,1 мг/кг почвы. При дальнейшем увеличении количества фосфорных удобрений до 60 кг/га, количество подвижного фосфора уменьшилось на 19-29 мг/кг почвы в слоях 0-20 и 20-40 см. Оптимальным вариантом фосфорного режима выявилось на варианте внесения 50 кг/га фосфорных удобрений.

В таблице 2 представлен фракционный состав каштановых пастбищных почв. Из таблицы видно, что на контрольном варианте минимальное количество характерно для водорастворимой формы. Количество углерода в слое 0-20 и 20-40 см составляет 0,0675-0,06875%. Для остальных вариантов также минимальное количество характерно для водорастворимого углерода. Его количество не превышает 0,06925%. Несколько выше водорастворимой формы лабильного гумуса характерно для щёлочнорастворимой формы, его количество составляет 0,07275-0,07625%. Содержание пирофосфатной формы лабильного гумуса на исследованных вариантах колеблется от 0,082 до 0,09175%. Максимальное количество лабильного гумуса характерно для смеси растворимой формы (щелочь+пирофосфат). Содержание смеси растворимой формы лабильного гумуса составляет 0,13425-0,14625 в слоях 0-20 и 20-40 см. Мы также определили сумму лабильного гумуса. Из таблицы видно, что минимальное количество лабильного гумуса

характерно для контрольного варианта, где его содержание составило 0,357-0,36225%, при обработке эпином количество его повысилось до 0,3725-0,37725%. Сумма лабильного гумуса при внесении азотно-фосфорных удобрений составило в слое 0-20 см 0,37025-0,377%, в слое 20-40 см 0,3745-0,38125%.

**Таблица 1.-Показатели плодородия пастбищных каштановых почв**

Варианты	Горизонты	Валовый азот, %	Щелочно-гидролизующий азот,		Подвижный фосфор, по Мачигину	
			Содержание	Снижение (-), повышение (+)	Содержание	Снижение (-), повышение (+)
			мг/кг			
Контрольный	0-20	0,13	38,9		67,2	
	20-40	0,08	39,2		58,3	
Эпин	0-20	0,12	84,5	+45,6	35,4	-31,8
	20-40	0,06	87,5	+48,3	21,1	-37,2
N <sub>40</sub> P <sub>40</sub> + Эпин	0-20	0,10	136,5	+97,6	52,0	-15,2
	20-40	0,05	142,7	+103,5	38,7	-19,6
N <sub>50</sub> P <sub>50</sub> + Эпин	0-20	0,12	147,9	+109	76,3	+9,1
	20-40	0,05	145,2	+106	37,2	-21,1
N <sub>60</sub> P <sub>60</sub> + Эпин	0-20	0,12	154,05	+115,15	48,1	-19,1
	20-40	0,04	163,3	+124,1	29,3	-29

**Таблица 2.- Фракционный состав лабильного гумуса, %**

Варианты	Горизонты	Лабильный гумус (щелочь+ Пирофосфат)	Лабильный гумус (пирофосфат)	Лабильный гумус (щелочь)	Лабильный гумус (вода)	Сумма лабильного гумуса
Контрольный	0-20	0,13475	0,082	0,07275	0,0675	0,357
	20-40	0,13425	0,08425	0,075	0,06875	0,36225
Эпин	0-20	0,14225	0,08875	0,0755	0,066	0,3725
	20-40	0,1435	0,08925	0,07475	0,06975	0,37725
N <sub>40</sub> P <sub>40</sub> + Эпин	0-20	0,14375	0,08675	0,07525	0,0645	0,37025
	20-40	0,143	0,09175	0,07625	0,068	0,379
N <sub>50</sub> P <sub>50</sub> + Эпин	0-20	0,14625	0,08825	0,07575	0,06475	0,375
	20-40	0,1425	0,0885	0,07425	0,06925	0,3745
N <sub>60</sub> P <sub>60</sub> + Эпин	0-20	0,143	0,09025	0,077	0,06675	0,377
	20-40	0,145	0,09175	0,0755	0,069	0,38125

Таким образом, необходимо отметить, что внесение азотных удобрений на фоне эпина, оптимальным вариантом оказался вариант с нормой удобрений 60 кг/га. Внесение фосфорных удобрений в количестве 50 кг/га дал положительный эффект. Минеральные удобрения и обработка эпином дали положительный результат на лабильность гумуса по сравнению с контрольным вариантом. Но в

сравнении с минеральными удобрениями наиболее лучшим оказался вариант с эпином в слое 0-20см.

### **Список литературы**

1. Неуструев С. С. Генезис и география почв. Москва, 1977. Изд-во «Наука»
2. И.В.Тюрин. Органическое вещество почвы и его роль в плодородии. –М.:Наука,1985.320с.
3. С.Ж.Рахимгалиева, Влияние факторов почвообразования на формирование гумусового режима почв Западно-Казахстанской области, / С.Ж.Рахимгалиева// Вестник сельскохозяйственной науки Казахстана, 2008, №5, с.23-25.

**УДК 332.02**

***Рошин Р.С., Ильина Е.В., Крейк В.О., Синенко В.А., Сазонов В.С.***

Агроинженерный департамент, Российский университет дружбы народов г. Москва, Россия

**АНАЛИЗ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В  
ОТНОШЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ  
ПОСТАНОВКИ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ  
УЧЕТ НА ПРИМЕРЕ АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА  
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Кадастровые работы в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства проводятся с целью подготовки документов для последующей их постановки на кадастровый учет, актуализации либо изменения уже имеющихся в Едином государственном реестре недвижимости данных об объекте, фиксации прекращения существования объекта. В своей статье авторы исследуют кадастровую деятельность на территории Александровского района Владимирской области.*

Ключевые слова: объекты недвижимости, кадастр недвижимости, реестр недвижимости, кадастровая деятельность, кадастровый учет.

***Roshin R.A., Ilina E.V., Kreik V.O., Sinenko V.A., Sazonov V.S.***

The agricultural engineering Department, Peoples' Friendship University Moscow, Russia

**ANALYSIS OF CARRYING OUT THE CADASTRAL WORKS  
WITH RESPECT TO MULTI-APARTMENT HOUSES FOR THE  
PURPOSES OF INSTALLING FOR THE STATE CADASTRAL  
ACCOUNT ON THE EXAMPLE OF THE ALEXANDER DISTRICT  
OF THE VLADIMIR REGION**

*Cadastral work in respect of buildings, structures, premises, objects under construction is carried out with the aim of preparing documents for their subsequent registration with the cadastral register, updating or changing the data on the object already existing in the Unified State Register of Real Estate, fixing the termination of the object. In their*



*article, the authors investigate cadastral activities in the Alexandrovsky district of the Vladimir region.*

Key words: real estate objects, real estate cadastre, real estate register, cadastral activity, cadastral registration.

Для того чтобы подготовить документы для проведения государственного кадастрового учета объекта капитального строительства, требуется изучить исходные документы в отношении места расположения объекта, произвести определенные законом работы, результатом которых станет технический план либо акт обследования для предоставления в уполномоченный орган, согласно положениям Федерального закона от 03.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) и Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

При изучении методических положений кадастровой деятельности авторами было выявлено, что кадастровые работы в отношении многоквартирных домов делятся на два типа:

- создание объекта капитального строительства (первичная регистрация);
- Изменений сведений об объекте капитального строительства (в связи с реконструкцией).

Согласно ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ реконструкция объекта капитального строительства - это изменение параметров, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства.

Так на примере Александровского района Владимирской области преобладает первый вид кадастровых работ. Связано это с тем, что на данный момент времени в черте города Александров Владимирской области проходят масштабные строительные работы по развитию нового микрорайона "Южный".

Было выявлено, что за последние 3 года на территории микрорайона "Южный" было возведено 6 многоквартирных домов различного типа. На этапе строительства находится еще 2 дома в этом же микрорайоне.

Также в центре города Александров с 2017 года началось строительства ЖК "Видный". В данном ЖК "Видный" планируется построить 12 односекционных многоквартирных домов.

Следует отметить, что в Александровском районе возводятся

многоквартирные дома уже в существующих районах. Обычно такие многоквартирные дома строятся на месте недавно ликвидированных аварийных построек. Во всех городах Александровского района Владимирской области имеются территории, застроенные малоэтажными домами, частным сектором. Такие дома зачастую являются ветхими, а их месторасположение - перспективным. Строительные компании стараются выкупить такие дома вместе с земельными участками, на которых они расположены, чтобы впоследствии построить на их месте многоквартирные дома.

Кадастровые работы по созданию объекта капитального строительства с целью постановки на кадастровый учет многоквартирного дома в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) имеет ряд особенностей.

Одна из особенностей заключается в процедуре постановки их на кадастровый учет.

Если многоквартирный дом является односекционным, то кадастровый учет дома производится на основании одного технического плана. Представитель застройщика предоставляет технический план, в орган местного самоуправления, уполномоченный на отправку данного технического плана на государственный кадастровый учет.

По окончании предусмотренного законом срока (если нет оснований для приостановки проведения кадастрового учета) здание в целом и все помещения (квартиры и частные нежилые помещения, помещения, составляющие общее имущество собственников многоквартирного дома) проходят процедуру государственного кадастрового учета (согласно ст. 40 Закона № 218-ФЗ). После проведения кадастрового учета, самому зданию и всем расположенным в нем помещениям присваиваются кадастровые номера.

Следует отметить, что право собственности на все квартиры и частные нежилые помещения такого многоквартирного дома регистрируются правообладателями самостоятельно.

Процедура регистрация права на квартиру либо частное нежилое помещение заключается в следующем: лицо, купившее квартиру в таком многоквартирном доме, получив от застройщика кадастровый номер своей квартиры, обращается в уполномоченный орган с заявлением о регистрации права собственности на созданное помещение. В связи с чем, заявитель должен представить следующие

документы:

1. кадастровый паспорт на квартиру;
2. договор долевого участия или договор купли-продажи;
3. акт приема-передачи помещения;
4. документ, удостоверяющий личность.

После подачи такого заявления в регистрирующий орган, так же как и при подаче технического плана на регистрацию здания, собственник сможет получить правоустанавливающий документ спустя 10 рабочих дней.

Особенность постановки на кадастровый учет секционных домов заключается в том, что строятся они поэтапно и вводятся в эксплуатацию также поэтапно. Это значит, что такой многоквартирный дом полностью будет поставлен на кадастровый учет несколькими техническими планами. В связи с тем, что строительство ведаться поочередно, регистрация права также поводится по мере постройки дома.

После окончания первого этапа строительства регистрация построенной части проходит по такой же схеме, как и регистрация односекционного дома. Собственники так же обращаются в регистрирующий орган с таким же пакетом документов.

Вторая очередь строительства является неотъемлемой частью первой. Для того, чтобы ее зарегистрировать, изготавливается технический план, но не на первичную регистрацию дома, а на реконструкцию уже имеющегося здания.

Согласно ст. 46 Жилищного Кодекса РФ реконструкцию многоквартирного дома невозможна без согласия всех собственников помещения данного дома. Для того, чтобы получить согласие всех собственников, проводится общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Итогом данного собрания должно стать решение, оформленное протоколом, фиксирующим, что все собственники согласны с проведением реконструкции и избрано лицо, уполномоченное от имени собственников на подачу технического плана в регистрирующий орган. Протокол является неотъемлемой частью технического плана, он прикладывается к заявлению о государственном кадастровом учете и регистрации права.

Уполномоченное лицо подает технический план на реконструкцию в регистрирующий орган с заявлением о внесении изменений в реконструированный дом.

По истечению 10 рабочих дней уполномоченное лицо получает новый правоустанавливающий документ на здание, в котором отражены актуальные характеристики здания.

Регистрация права собственности на квартиры из второй и последующих очередей строительства проходит иначе, чем на квартиры первой очереди. Основное отличие заключается в том, что для регистрации права собственнику помимо документов, полученных у строительной компании (таких, как акт приема передачи и договор долевого участия), необходимо предоставить технический план на свою квартиру. Такой технический план изготавливается на основании акта приема передачи и договора долевого участия. На каждую квартиру изготавливается отдельный технический план.

Подать технический план и необходимые документы в уполномоченный орган для одновременного проведения государственного кадастрового учета и регистрации права собственности может только будущий собственник или доверенное лицо, действующее на основании нотариальной доверенности.

Реконструкция многоквартирных домов проводится не только при постановке на кадастровый учет домов, имеющих несколько этапов строительства, но и в связи с реконструкцией малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Так как в Александровском районе Владимирской области расположено больше количество малоэтажных многоквартирных домов, их владельцы проводят реконструкции с целью улучшения жилищных условий, за услугой по изготовлению технического плана на их реконструкцию обращаются довольно часто. Как правило, это связано это с изменением конструктивных элементов здания или с переводом отдельных помещений из жилых в нежилые с целью ведения в них коммерческой деятельности.

Первый вариант встречается чаще. Самый распространенной способ - так называемая "пристройка". Заключается он в увеличении площади помещений путем возведения новых конструктивных элементов.

Перевод из жилых помещений в нежилые с целью ведения коммерческой деятельности встречается реже. По мнению авторов и с учетом практики, связано это с тем, что граждане стараются открывать какие-либо организации в новых домах, на этажах изначально отведённых под коммерческую деятельность.

Оформление такой реконструкции происходит по тому же алгоритму, что и при реконструкции зданий с целью оформления последующих очередей строительства:

- получение разрешение на реконструкцию;
- подготовка проекта;
- изготовление технического плана;
- получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### **Список литературы**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» /Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

4. Официальный сайт Росреестра <https://www.rosreestr.ru>

**УДК 349.41**

**Садыкова Э.Э.**

Поволжский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Саратов,  
Россия

**Ткачев А.А.**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет  
имени Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

### **О ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗАВЕШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА**

*В статье рассматриваются организационно-правовые вопросы продления срока договора аренды земельного участка при наличии на нем объекта незавершенного строительства.*

Ключевые слова: земельные участки, муниципальная собственность, аренда, объект незавершенного строительства.

**Sadykova E.E.**

Volga Institute of Management - a branch of RANEPА, Saratov, Russia

**Tkachev A.A.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov,  
Russia

### **ABOUT THE POSSIBILITY OF EXTENDING THE TERM OF THE LAND AREA FOR A LENDING PLAN TO COMPLETE THE BUILDING**

*The article has organizational and legal issues relating to the extension of the lease of a land plot in the presence of an object of incomplete construction.*

Key words: land plots, municipal property, rent, construction in progress.

Федеральным законом от 08.03.2015 N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" внесены существенные изменения в статью 448 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), уточняющие возможность изменения условий договора по предоставлению земельных участков, а также возможность уступки прав по таким

сделкам.

Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Согласно пункту 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

Нормы, конкретизирующие возможность продления договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, изложены в пунктах 3 - 5 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ) граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

При этом, для реализации такой возможности необходимо еще и соблюдение в совокупности следующих условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными

законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был, расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Таким образом, актуальным является вопрос о возможности продления срока договора аренды для завершения строительства объекта, который является объектом инвестиционного риска.

В связи с изменениями, внесенными Законом N 171-ФЗ, пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ прямо указано на возможность однократного продления договора без торгов в целях завершения строительства при условии соблюдения требований, установленных подпунктами 1 и 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ.

Следует отметить, что такое право предоставляется:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого



объекта.

### **Список литературы**

1. Нижников М.О., Поморова А.В., Носенко А.В., Ткачев А.А. Выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости в условиях риска / В сборнике: Актуальные проблемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения. Материалы VII очной Международной научно-практической конференции. Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова, 2018. - С. 203-206.

УДК 332.33

*Скосырев А.О., Ганькин А.В.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

*Хончева Л.М.*

ГАПОУ СО «Саратовский колледж строительства мостов и гидротехнических сооружений»

## **НАУЧНЫЙ ПОДХОД ПРИ ЭКОЛОГО-ЛАНДШАФТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЛЕСОСТЕПНОЙ ЗОНЫ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ПОЧВЕННОГО ПЛОДОРОДИЯ**

*В данной статье мы показали организацию территории, которая определяет экологическую надежность культурного ландшафта, локализовали эрозионные процессы тем самым препятствовали ухудшению почвенного плодородия.*

Ключевые слова: агроландшафт, склоновый агроландшафт, организация территории, севообороты, землеустроительные мероприятия адаптивно-экологические модели

*Skosyrev A.O., Gankin A.V.*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**Khoncheva L.M.**

«Saratov College of bridge and hydraulic structures»

## **THE INITIAL APPROACH TO THE ECOLOGICAL AND LANDSCAPE ORGANIZATION OF THE FOREST-STEPPE ZONE OF THE SARATOV REGION TO IMPROVE SOIL FERTILITY**

*In this article, we have shown the organization of the territory that determines the ecological reliability of the cultural landscape, localized erosion processes and thereby prevented the deterioration of soil fertility.*

Key words: agrolandscape, sloping agrolandscape, organization of the territory, crop rotation, land management measures adaptive-ecological models

Лесостепная зона Саратовской области занимает 9% сельскохозяйственных угодий. В данной зоне преобладает сложный и сильно расчлененный рельеф, которые характеризуются различными

почвенно-климатическими условиями, растительностью, влияющие на изменения плодородия почв.

В лесостепной зоне необходимо применять такую организацию территории, которая бы определяла экологическую надежность культурного агроландшафта, локализовала эрозионные процессы и тем самым препятствовала ухудшению почвенного плодородия и предотвращения деградации почв. Борьба с деградацией опирается, прежде всего, на эколого-ландшафтную организацию территории, которое рассматривается как единство природных и хозяйственных комплексов.

Эколого-ландшафтный принцип организации территории предполагает в своей основе не истощительный (Сбалансированный, компенсаторный) характер землепользования.

Концепция комплексного решения проблем сохранения и воспроизводства почвенного плодородия, повышения продуктивности аграрного сектора экономики в современных условиях заключается в планомерном переводе земельных ресурсов на ландшафтно-экологическую основу при тесной увязке с природным и микроразональным районированием, рельефом и ландшафтом местности.

При организации территории на эколого-ландшафтной основе решаются следующие задачи, которые повысят плодородие земель. Основные задачи при организации территории: Оптимизация использования земельных ресурсов на основе принципов ландшафтного землеустройства, исключающих развитие процесса опустынивания и деградации земель, Трансформация земельных ресурсов применительно к многоукладным землепользованиям с учетом их экологической безопасности и экономической выгоды, Реанимация нарушенных агроценозов и вовлечение их в хозяйственное использование, Проведение комплексной мелиорации и рекультивации земель, Доведение облесенности территории до оптимального уровня, Охрана и оптимальное использование водных источников, Более глубокая адаптация отдельных сельхозкультур к природным условиям различных микроразонов с использованием микроклиматических условий элементов рельефа и агроландшафта. Эколого-ландшафтная организация территории в лесостепной зоне ориентирована на высокую биологизацию всех агроприемов с широким использованием многолетних трав. Уровень биологизации при организации территории агроландшафтов определяется

конкретными хозяйственными и природными условиями. При этом основой является дифференцированное использование земель, проводимое с учетом возрастания их эрозионной опасности. В структуре севооборотной площади должен возрастать удельный вес культур с высокой противоэрозийной устойчивостью, чаще всего это многолетние злаковые и бобовые травы или их травосмеси.

Современный уровень организации территории для повышения эффективности развития АПК выдвинул необходимость решения ряда новых социально-экономических, экологических и технико-экологических задач при внутрихозяйственной организации территории севооборотов для повышения эффективности производства и плодородия почв, представлены в таблице 1.

**Таблица 1.-Адаптивно-экологические модели организации территории по формированиям высокопродуктивных склоновых агроландшафтов**

Тип агроландшафта (категория земель), уклон	Агролесогидро-мелиоративное обустройство	Севообороты. Максимальный процент пашни Соотношение групп культур		
		Пар, пропашные, %	Однолетние, сплошного посева, зябь, %	Многолетние, %
Плакорно-равнинный полевой, склоны до 1 <sup>0</sup>	Полезащитные, прямолинейные лесные полосы поперек направления вредоносных ветров	Полевые зернопаропропашные, зернопропашные, специальные 75-80%.		
		30-40	60-70	-
Склоново-ложбинный почвозащитный, склон 1- 3 <sup>0</sup>	Стокорегулирующие лесополосы с обвалованием по нижней опушке, прямолинейно поперек основного склона	Зернопаровые, зернопаропропашные, зернокормовые с узкобуферной защитой парового и пропашного полей буферными посевами зернобобовых и многолетних трав.60-70%		
		25-30	40-50	20-35
Склоново-овражный противозерозионный буферно-полосный, склон 3-5 <sup>0</sup>	Стокорегулирующие и лесополосы, колковые насаждения в сочетании с валами-террасами, канавами, запрудами, залуженными водоотводами поперек склона и по горизонталям	Почвозащитные полевые и кормовые с насыщением зерновыми культурами, исключая пропашные. На парах буферные полосы из однолетних и многолетних трав.60%		
		10-20	40-60	20-50
Балочно-овражный контурно-мелиоративный. Склон 5-8 <sup>0</sup>	Стокорегулирующие с валами каналами по контуру, строительство водотоков с травяным покрытием	Почвозащитные с буферными полосами из однолетних и многолетних трав, валы-террасы. 35-50%		
		-	40-60	До 60

Таким образом, правильная организация землепользования с оптимальным размещением сельскохозяйственных угодий, естественных и искусственных противоэрозионных рубежей и формирование высокопродуктивных агроценозов с учетом особенностей проявления эрозии составляет первооснову дифференцированных адаптивно-экологических систем землеустройства по типам агроландшафта для повышения плодородия сельскохозяйственных земель.

### Список литературы

1. Ганькин А.В., Хончева Л.М Структура посевных площадей как компонент агроландшафтной экосистемы при организации территории лесостепной зоны Саратовской области. В сборнике: Вавиловские чтения - 2014 Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 127-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. ФГБОУ ВО СГАУ 2014. С. 344-346.
2. Ганькин А.В., Хончева Л.М., Градович М.Г Организация территории агроландшафтов лесостепной зоны Правобережья / / Научное обозрение. 2014. №5. С. 12-14.
3. Мурашева А.А., Тарбаев В.А., Галкин М.П. Анализ показателей мониторинга сельскохозяйственных земель .Аграрный научный журнал. 2014. № 8. С. 27-31
4. Лопырев, М.И. Агроландшафты и земледелие: учеб. пособие/ М.И. Лопырев, С.А. Макаренко. – Воронеж: ВГАУ, 2001. – 168 с.
5. Ганькин А. В. Хончева Л.М. Чернышкин В. В. Демин А. П. Формирование высокопродуктивных склоновых ландшафтов лесостепной зоны Саратовской области // научная жизнь 04 2018 с. 98-104
6. Туктаров Б.И., Тарасенко П.В., Тарбаев В.А., Ламекин И.В. / Эколого-хозяйственная оценка территории // Саратов, 2019
7. Тарасенко П.В., Морозов М.И. / Значение эколого-хозяйственной оценки орошаемых земель с контрастным почвенным покровом // В сборнике: Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 15-летию создания кафедры "Землеустройство и кадастры" и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И 2015. С. 317-320.

УДК 349.4

*Тактарова И.А., Ткачев А.А.*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

*Панченко Ю.Н., Сеница Т.В.*

ФГБНУ РосНИИСК «Россорго», г. Саратов, Россия

## **ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРИ СДАЧЕ ИХ В АРЕНДУ ИЛИ ПРИ ИХ ПРОДАЖЕ**

*В статье рассматриваются организационно-правовые вопросы предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, как при, так и без проведения установленных законодательством Российской Федерации, процедур торгов для лиц разных категорий.*

Ключевые слова: земельные участки, муниципальная собственность, аренда, безвозмездное пользование, купля-продажа.

*Taktarova I.A., Tkachev A.A.*

Saratov State Agrarian University named after by N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Panchenko Y.N., Siniza T.V.*

Russian Research Design and Technology Institute of Sorghum and Maize Federal State Government-Funded Scientific Institution, Saratov, Russia

## **FEATURES OF PROVISION OF LAND PLOTS IN MUNICIPAL PROPERTY, WHEN RENTING THEM OR AT THEIR SALES**

*The article provides for organizational and legal issues of providing land plots that are in municipal ownership.*

Key words: land plots, municipal property, lease, inactive use, purchase and sale.

С каждым годом количество граждан, которые пользуются государственной услугой о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, увеличивается, однако широкий круг людей не знают о том, что действующим законодательством предусмотрена такая услуга.

Согласно ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации

(далее - ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Кроме того, законодательством предусмотрена возможность продажи данных участков. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением следующих случаев:

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории;
- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории;
- земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;
- земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

- земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ;

- земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ; - земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- земельных участков, предназначенных для ведения с.-х производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ;

- земельных участков гражданам в соответствии с ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Необходимо отметить, что при заключении договора купли-



продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

В то же время, при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности [1].

В заключении следует отметить, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом. Вместе с тем, иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с ЗК РФ.

### **Список литературы**

1. Тарбаев В.А., Ткачев А.А. Перспективные методы определения стоимости земельно-имущественных комплексов муниципального уровня / В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений Сборник статей по материалам Всерос. науч.-практ. конф. 2019. – С. 558-565.

УДК 332.33:332.36

*Умерова Л.Р., Волкова Н.Е., Подовалова С.В., Иванютин Н.М.*

ФГБУН «Научно-исследовательский институт сельского хозяйства Крыма», г. Симферополь, Россия

## **ВЕДЕНИЕ БАЗ ДАННЫХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ КАК МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ И ВОДНЫМИ РЕСУРСАМИ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ**

*Влияние источников воды (водоемов, рек) на расположенные вблизи сельскохозяйственные угодья является неоднозначным, так как возможно проявление как позитивных (повышение продуктивности), так и негативных последствий (подтопление, затопление, ухудшение мелиоративной обстановки и т.п.). Это необходимо учитывать при организации и ведении процесса управления земельными ресурсами. Использование баз данных водных объектов, содержащих информацию по качественным и количественным характеристикам стока, пригодности водных ресурсов для различных целей, технического состояния конструктивных элементов водоаккумулирующих сооружений позволит рационально организовать процессы устойчивого землепользования и управления водными ресурсами.*

Ключевые слова: водные объекты, базы данных, сельскохозяйственные угодья, рациональное землепользование.

*Umerova L.R., Volkova N.E., Podovalova S.V., Ivanyutin N.M.*

Federal State Budget Scientific Institution «Research Institute of Agriculture of Crimea»

## **MAINTENANCE OF WATER OBJECTS DATABASES AS A MECHANISM OF LAND AND WATER RESOURCES MANAGEMENT IN THE REPUBLIC OF CRIMEA**

*Impact of water resources (reservoirs, rivers) on the agricultural lands located near is mixed seeing that positive (efficiency increase) and negative consequences (waterlogging, flooding, deterioration of the meliorative situation, etc.) are possible. It needs to be considered at the organization and conduct of management process of land resources. The use of databases of water bodies containing information on qualitative and quantitative characteristics of runoff, suitability of water resources for various purposes, technical condition of structural elements of water*

*storage facilities give possibility to organize processes of sustainable land use and water resources management rationally.*

Keywords: water bodies, databases, agricultural lands, rational land use.

Большая часть территории Республики Крым вследствие климатических особенностей (недостаточное количество осадков и их неравномерное распределение в течение года) относится к зоне рискованного земледелия, поэтому наиболее востребованными и привлекательными для использования являются сельскохозяйственные угодья, расположенные вблизи потенциальных источников воды, которые можно использовать для целей орошения. Однако, следует учитывать, что такое месторасположение не только дает возможность получать высокие урожаи, но и может стать причиной ущерба сельскохозяйственной деятельности вследствие развития процессов затопления или подтопления территорий, ухудшения мелиоративной обстановки и т.п. Все эти нюансы необходимо учитывать при организации и ведении процесса рационального землепользования.

Для оценки качества воды поверхностных источников (пруды, реки и их основные притоки), которые можно использовать для орошения, в 2019 г. на примере водных объектов, расположенных в бассейнах рек Малый Салгир и Зуя было проведено их визуальное обследование, собрана и проанализирована информация, отображающая количественные и качественные характеристики стока, технические особенности конструктивных элементов всех водохозяйственных объектов [1]. На основе полученной информации были разработаны структура и сами базы данных (БД) водоемов и водотоков.

В состав БД водоемов вошло описание по 29 общим и 46 качественно-количественным показателям, характеризующим данные водные объекты. Информация приведена по малым водоаккумулирующим сооружениям, включенным в Государственный водный реестр (ГВР), а также по прудам, построенным самовольно, выявленным в результате анализа космических снимков с последующим визуальным подтверждением их наличия на территориях бассейнов исследуемых рек (QGIS 2.18, QuickMapServices – Yandex Satellite). Описание общих показателей приведено на основе: справочных данных [2]; сводной информации о

получении права пользования водными объектами РК [3]; результатов обследований конструктивных элементов водоаккумулирующих сооружений, акваторий и прибрежных зон; использования программы QGIS для определения площади водного зеркала и расчетов по установлению примерного объема наполнения прудов, не включенных в ГВР. БД качественно-количественных характеристик аккумулируемого стока включает: химический анализ воды, замеры притока, оттока, забора и сброса водных ресурсов, а также значения комплексных показателей, полученные расчетным путем (индекс загрязнения воды (ИЗВ), комплексный показатель экологического состояния (КПЭС), класс качества пригодности воды для орошения по почвенно-мелиоративной классификации).

В таблице 1 приведена структура БД общих показателей водоаккумулирующих сооружений, на рисунке 1 – скриншот БД.

**Таблица 1.– Структура базы данных водоемов (общие показатели)**

№	Характеристика	Ширина	Тип	Описание
1	Инв. номер водоема	16	Текст	Содержит инвентаризационный номер водоема с гиперссылкой
2	Широта	9	Числ.	Широта градусы, десят. мин.
3	Долгота	9	Числ.	Долгота градусы, десят. мин.
4	Бассейн реки	12	Текст	Название бассейна реки
5	Место расположения	40	Текст	Месторасположение с привязкой к населенному пункту
6	Площадь зеркала при НПУ	5	Числ.	Площадь, занимаемая водоемом, га
7	Объем при НПУ	7	Числ.	Объем воды в водоеме при нормальном подпорном уровне, тыс. м <sup>3</sup>
8	Год строительства	4	Числ.	Год строительства
9	Источник наполнения	34	Текст	Источник наполнения водоема
10	Пользователь	37	Текст	Пользователь, используемый воду для различных нужд
11	Собственник	17	Текст	Имя собственника данного водного объекта
12	Проектное назначение	14	Текст	Проектное назначение
13	Фактическое использование	59	Текст	Фактическое использование
14	Паспортизация	12	Текст	Паспортизация (Yes/No)
15	Площадь ПЗП	14	Числ.	Площадь, занимаемая прибрежными защитными полосами, га
16	Тип водного объекта	8	Текст	Руслевой или копань
17	Тип крепления откосов	28	Текст	Тип крепления откосов
18	Тип	17	Текст	Тип подпорного сооружения
19	Длина	14	Числ.	Длина подпорного сооружения, м
20	Ширина по гребню	14	Числ.	Ширина по гребню подпорного сооружения, м

21	Высота над НПУ	14	Числ.	Высота над нормальным подпорным уровнем, м
22	Состояние	5	Текст	Состояние подпорного сооружения
23	Тип	23	Текст	Тип водозаборного сооружения
24	Состояние	14	Текст	Состояние водозаборного сооружения
25	Конструкция	22	Текст	Конструкция донного водовыпуска
26	Состояние	14	Текст	Техническое состояние донного водовыпуска
27	Конструкция	78	Текст	Конструкция водосбросного сооружения
28	Состояние	14	Текст	Состояние водосбросного сооружения
29	Примечание	61	Текст	Примечание

№	Имя водоема	широта	долгота	Бассейн реки	Место расположения	Площадь зеркала при НПУ, га	Объем при НПУ, тыс. м³	Год строительства	Источник наполнения	Пользователь	Собственник	Проектное назначение	Фактическое использование	Паспортизация	Площадь ПЗП, га	Тип водоема
39	М.С.14	44° 56.298	34° 11.577	Малый Салгир	ю окраина с. Соловьевка	0,03	0,41	не установлен	верховка	не установлен	не установлен	не установлено	не используется	не проведена	не установлена	копань
40	87a	45° 05.557	34° 12.080	Бештерек	0,8 км севернее с. Соловьевка	11,50	390,00	1962	река	"Фуджа", договор аренды до 01.02.2026	РФ	орошение	рекреация	проведена	17,50	рулевой
41	88a	45° 08.084	34° 11.302	Бештерек	с. Илюновка	2,30	35,00	1988	река	не установлен	РФ	орошение	рекреация	не проведена	1,70	рулевой
42	89a	45° 08.711	34° 11.285	Бештерек	0,2 км севернее с. Илюновка	2,70	135,00	1986	река	не установлен	РФ	хозяйств	не используется	не проведена	1,90	рулевой
43	90a	45° 09.146	34° 11.437	Бештерек	1 км севернее с. Илюновка	3,60	180,00	1986	река	не установлен	РФ	орошение	рекреация	не проведена	4,60	рулевой
44	155a	45° 02.252	34° 12.656	Бештерек	0,4 км восточнее с. Дюновое	2,55	108,70	1982	от пруда 166к	не установлен	РК	орошение	не используется	проведена	1,33	копань
45	155b	45° 02.243	34° 12.676	Бештерек	0,3 км восточнее с. Дюновое	1,04	37,63	1982	рознини, поверхностный сток	не установлен	РК	орошение	рекреация	проведена	0,75	копань
46	155c	45° 03.840	34° 15.114	Бештерек	с. Дмитрово	3,97	78,60	1986	рознини, поверхностный сток	не установлен	РФ	орошение	рекреация	проведена	4,56	рулевой
47	155d	45° 03.285	34° 15.037	Бештерек	0,2 км юго-западнее с. Дмитрово	1,81	45,15	1986	рознини, поверхностный сток	не установлен	РФ	хозяйств	рекреация	проведена	3,55	рулевой
48	155e	45° 06.966	34° 14.131	Бештерек	с. Нижнеурганное	2,00	40,00	1952	рознини	не установлен	РК	орошение	не используется	не проведена	1,50	копань
49	170a	45° 05.729	34° 14.495	Бештерек	с. Верхнеурганное	2,00	100,00	1952	рознини	ИП Назарет И.И.	РФ	хозяйств	рекреация	не проведена	1,50	рулевой
50	83a	44° 58.801	34° 16.479	Бештерек	0,2 км восточнее с. Тесновское	0,51	13,35	1964	рознини	не установлен	РФ	орошение	рекреация	проведена	0,75	рулевой
51	84a	45° 00.897	34° 14.163	Бештерек	1 км северо-восточнее с. Малайка	8,49	344,28	1986	река	не установлен	РФ	орошение	рекреация, орошение	не проведена	9,34	рулевой
52	154a	45° 00.426	34° 15.389	Бештерек	на границе с. Малайка	0,24	2,40	1963	рознини	не установлен	РК	передача воды	передача воды	не проведена	0,62	копань
53	154b	44° 59.358	34° 15.445	Бештерек	юго-восточнее с. Малайка	0,36	3,60	1963	рознини	не установлен	Малайское с/п	орошение	не используется	не проведена	0,70	копань
54	154c	44° 59.098	34° 16.099	Бештерек	севернее с. Тесновское	0,04	0,75	1985	рознини	не установлен	Малайское с/п	орошение	не используется	не проведена	0,52	копань
55	155a	44° 56.892	34° 17.981	Бештерек	1,2 км юго-восточнее с. Соловьевка	0,70	7,60	1960	река	не установлен	РФ	орошение	рекреация	проведена	0,95	рулевой
56	85a.1	45° 00.760	34° 14.650	Бештерек	северная окраина с. Малайка	0,03	0,41	–	рознини	не установлен	не установлен	неизвестно	не используется	не проведена	не установлена	копань
57	85a.2	45° 00.781	34° 14.630	Бештерек	северная окраина с. Малайка	0,02	0,27	–	рознини	не установлен	не установлен	неизвестно	не используется	не проведена	не установлена	копань
58	85a.3	45° 01.139	34° 13.904	Бештерек	20 м юго-западнее с. Дюновое	0,06	0,54	–	рознини, поверхностный сток	не установлен	не установлен	неизвестно	рекреация	не проведена	не установлена	копань
59	85a.4	45° 01.205	34° 13.939	Бештерек	60 м юго-западнее с. Дюновое	0,09	0,81	–	река	не установлен	не установлен	неизвестно	рекреация	не проведена	не установлена	копань
60	85a.5	45° 01.315	34° 13.863	Бештерек	юго-западная окраина с. Дюновое	0,02	0,27	–	не установлен	не установлен	не установлен	неизвестно	орошение	не проведена	не установлена	копань
61	Общие показатели			Бештерек	усадьба "Эртенгала"	0,14	1,03	–	не установлен	не установлен	не установлен	неизвестно	рекреация	не проведена	не установлена	копань

Рисунок 1 – Скриншот базы данных водоемов (общие показатели)

В состав БД по основным водотокам бассейнов рек Малый Салгир и Зуя входит описание по 9 общим и 50 качественно-количественным показателям. Описание общих показателей основано на справочных данных [2, 4, 5], месторасположении действующих постов государственной мониторинговой сети и дополнительных, выбранных для комплексной оценки водохозяйственной обстановки. БД качественно-количественных характеристик стока включает: химический анализ воды рек Малый Салгир, Абдальская, Зуя, Бештерек, Фундуклы, также использованы данные ранее проведенных исследований, которые нашли отражение в [6, 7]; значения расхода, забора и сброса водных ресурсов; комплексные показатели – ИЗВ, КПЭС, класс качества воды по почвенно-

мелиоративной классификации.

Использование предложенных в данной работе структур БД позволит объективно оценивать водохозяйственную обстановку, выявлять наиболее уязвимые водохозяйственные объекты или их участки, выполнять краткосрочные и долгосрочные прогнозы изменения, предупреждать развитие таких негативных процессов как подтопление сельскохозяйственных угодий, ухудшение мелиоративной обстановки, и в целом будет способствовать более рациональному управлению как водными, так и земельными ресурсами.

### Список литературы

1. Волкова, Н.Е. Управление водохозяйственной деятельностью на малых водоаккумулирующих сооружениях в Республике Крым / Волкова Н.Е., Захаров Р.Ю. // Вода и экология: проблемы и решения. – 2019. – № 2 (78). – С. 68-81.

2. Лисовский, А. А. Поверхностные водные объекты Крыма. Управление и использование водных ресурсов: справочник / А. А. Лисовский, В. А. Новик, З. В. Тимченко, У. А. Губская. – Симферополь: КРП Учпедгиз, 2011. – 242 с.

3. Информация о предоставлении водных объектов в пользование на основании договоров водопользования и решений о предоставлении водных объектов в пользование по Республике Крым по состоянию на 01 июля 2019 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://gkvod.rk.gov.ru/uploads/gkvod/attachments//d4/1d/8c/d98f00b204e9800998ecf8427e/phphozewa\\_2.pdf](https://gkvod.rk.gov.ru/uploads/gkvod/attachments//d4/1d/8c/d98f00b204e9800998ecf8427e/phphozewa_2.pdf), свободный. – Загл. с экрана.

4. Паспорт реки Малый Салгир. – Симферополь: Крымгипроводхоз, 1992. – 85 с.

5. Паспорт реки Зуя. – Симферополь: Крымгипроводхоз, 1992. – 102 с.

6. Подовалова, С.В. Использование современных методов при оценке экологического состояния малых водотоков в пределах урбанизированных территорий / С. В. Подовалова, Н. М. Иванютин, А. А. Манжос, А. А. Зубоченко, Л. В. Бояркина, Н. Ф. Резник // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия. 2018.–№ 3 (71).– С. 79–89.

7. Подовалова, С. В. Изучение динамики качественных характеристик вод реки Салгир и ее притоков // Пути повышения эффективности орошаемого земледелия. 2017.–№ 4(68).–С. 101-111.

УДК 349.41

*Филина А.В., Степанова В.А., Кузичева Л.И.*

ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет»,  
г. Тверь, Россия

## **АНАЛИЗ ПРОЕКТА НОВОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ»**

*В статье проанализирован подготовленный Минэкономразвития РФ проект Федерального закона «О землеустройстве». Выявлены цели и задачи, которые поставит новый закон перед землеустройством, а также полномочия органов власти каждого уровня. Проведены параллели и найдены принципиальные отличия в действующем Федеральном законе и проекте будущего закона.*

Ключевые слова: землеустройство, Федеральный закон, проект, земли сельскохозяйственного назначения, информационный ресурс, нормативно-правовые документы.

*Stepanova V.A., Filina A.V., Kuzicheva L.I.*

Tver state technical University, Tver, Russia

## **ANALYSIS OF THE PROJECT OF THE NEW FEDERAL LAW "ON LAND MANAGEMENT"**

*The article analyzes the draft Federal Law "On Land Management" prepared by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation. The goals and tasks identified by the new law before land management, as well as the authority of the authorities at each level are identified. Parallels are drawn and fundamental differences are found in the current Federal law and the draft future law.*

Key words: land management, federal law, project, agricultural land, information resource, regulatory documents

В скором времени, всеми известное нами понятие «землеустройство» поменяет свой смысл, так как Минэкономразвития РФ подготовило проект нового Федерального закона «О землеустройстве», с ним можно ознакомиться на федеральном портале проектов нормативных правовых актов ([regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru)), введя ID проекта 02/04/01-19/00087994.

Актуальный на сегодня Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ был принят более 15 лет назад и морально устарел. Этим законом, в частности, не определен предмет землеустройства, не установлены случаи проведения землеустроительных мероприятий, отсутствуют полномочия органов исполнительной власти в связи с проведением отдельных землеустроительных работ. В результате подготовка документации по землеустройству и землеустроительные мероприятия практически не проводятся.

Проведем параллели и найдем отличия в действующем Федеральном законе и Проекте.

1. В статье 1 Федерального закона от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» прописано, что землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство).

В проекте же обобщено и упразднено понятие землеустройства: под ним будут пониматься взаимосвязанные мероприятия по обеспечению условий для наилучшего использования земель, расположенных в территориальной зоне, предусматривающей ведение сельского хозяйства, (далее - земли сельскохозяйственного назначения).

2. Статья 3 Проекта устанавливает цели и задачи землеустройства. Далее рассмотрим цели землеустройства, которые перечислены в проекте Федерального закона «О землеустройстве» (рис.1).

Задачами землеустройства являются:

1) определение наиболее подходящих видов разрешенного использования земельных участков с учетом плодородия почв и существующих способов ведения сельского хозяйства;

2) устранение сложившихся недостатков землепользования и предотвращение новых;

3) сохранение и повышение плодородия земель посредством



проведения землеустроительных мероприятий и работ, а также мелиоративных и агрохимических мероприятий.



Рисунок 1 - Цели землеустройства

3. Если в ФЗ № 78 «О землеустройстве» были прописаны только полномочия Российской Федерации в области регулирования проведения землеустройства, то в Проекте нового закона статьи 6-9 регламентируют полномочия и других уровней власти. Так, Правительство РФ предлагается наделить полномочиями по утверждению признаков ненадлежащего использования земель, которые используются в сельском хозяйстве и наличие которых является основанием для изъятия участков.

Региональным властям предлагается доверить установление минимальных и максимальных размеров участка из состава земель с/х назначения.

Муниципалам позволят разрабатывать и принимать проекты землеустройства – за свой счёт. За исключением случаев, когда такие работы признаны обязательными: при изъятии для госнужд, при уклонении собственника от проведения рекультивации, а также для устранения существенных недостатков во владении и использовании земель.

4. В проекте определяется понятие и содержание землеустроительных мероприятий.

Землеустроительными мероприятиями являются:

- 1) изучение состояния земель;
- 2) планирование использования земель;
- 3) подготовка сельскохозяйственного регламента;
- 4) подготовка проекта землеустройства;
- 5) выполнение проекта землеустройства;

б) надзор за выполнением проекта землеустройства.

5. Проект устанавливает новый порядок подготовки проекта землеустройства и других документов по землеустройству:

1) Ходатайство о подготовке проекта землеустройства;

2) Рассмотрение ходатайства;

3) Подготовка проекта землеустройства уполномоченным органом;

4) Рассмотрение проекта землеустройства;

5) Рассмотрение проекта землеустройства;

6) Принятие решения об утверждении или об отказе;

7) Изменение или отмена проекта землеустройства.

6. Проектом Федерального закона «О землеустройстве» определяются случаи проведения землеустройства в обязательном порядке, которые рассмотрены в статье 29.

7. Проектом закрепляется порядок обсуждения землеустроительных документов, статья 34.

8. Проектом устанавливаются требования к лицам, признаваемым землеустроителями, а именно:

1) Землеустроителями признаются граждане, имеющие высшее образование по специальности «Землеустроитель» и осуществляющие землеустроительные работы.

2) Землеустроитель осуществляет свою деятельность как предприниматель или как работник юридического лица.

3) Землеустроитель вправе заниматься кадастровой деятельностью, если он является кадастровым инженером в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности».

Проект Федерального закона «О землеустройстве» разработан, прежде всего, в интересах сельхозпроизводителей. Землеустройство будет создавать условия для наилучшего использования земель сельхозназначения, а также – для «сохранения традиционного уклада жизни сельского населения».

Проектом предполагается его вступление в силу с 1 января 2020 года, за исключением положений, которые начнут действовать с 1 января 2025 года. Со дня вступления в силу Федерального закона упраздняется фонд данных, полученных в результате землеустройства, а все документы, хранящиеся в нем, считаются документами ЕГРН. Землеустроительные документы в виде проекта внутрихозяйственного, межхозяйственного землеустройства, схемы землеустройства муниципального образования и схемы охраны

земель, принятые до вступления в силу Федерального закона, признаются недействующими, если были приняты до 1 января 1997 года; либо, в случае их утверждения после указанной даты, признаются утвержденными проектами землеустройства, и действуют до истечения 30 лет со дня их принятия и могут быть изменены или отменены в порядке, предусмотренном проектом Федерального закона.

### **Список литературы**

1. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О землеустройстве» // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 24.10.2019).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.10.2019).

3. Проект нового Федерального закона «О землеустройстве» // Консультант Плюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 26.10.2019).

4. Федеральный портал проектов нормативных правовых актов [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/> (дата обращения: 26.10.2019).

5. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 20.10.2019).

УДК 332.33

*Хачатурова Е.С., Гагина И.С.,*

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И СПОСОБЫ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ОТ НЕГАТИВНЫХ ПРИРОДНО-АНТРОПОГЕННЫХ ПРОЦЕССОВ В РОССИИ**

*В статье рассматриваются основные проблемы и способы охраны земель от негативных природно-антропогенных процессов в России. В начале статьи описывается обстановка распаханности земли в стране, затем проблемы и способы охраны земель.*

Ключевые слова: земельные ресурсы, площадь земли, сельскохозяйственные угодья, добыча природных ресурсов, эрозия, засоление, загрязнение, опустынивание, захламление, заболачивание территорий, консервация земель, мелиорация, правовая охрана земель.

*Khachaturova E.S., Gagina I.S.,*

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

## **MAIN PROBLEMS AND WAYS TO PROTECT LAND FROM NEGATIVE IMPACTS NATURAL AND ANTHROPOGENIC PROCESSES IN RUSSIA.**

*The article deals with the main problems and methods of land protection from negative natural and anthropogenic processes in Russia. At the beginning of the article describes the situation of plowing land in the country, then the problems and methods of land protection.*

Keywords: land resources, land area, agricultural land, extraction of natural resources, erosion, salinization, pollution, desertification, littering, waterlogging, land conservation, land reclamation, legal protection of land.

Россия - страна, имеющая огромные площади земли. Земля - необходимое условие существования человеческого общества, так как на земле люди строят дома, сеют растения и занимаются добычей природных ресурсов [2].

За счет земельных ресурсов планеты, население обеспечивает

себя продуктами питания. В связи с расширением населения увеличивается площадь пашни.

Россия относится к группе стран с пониженной биологической продуктивностью земель, это связано с ее географическим положением и так же с ухудшением качественного состояния земель. Большая степень распаханности территории, различная интенсивность использования земель – это признаки характерные для России. Сильное антропогенное воздействие в большой степени изменило естественное направление процессов в природе и привело к деградации почвенного и растительного покровов на значительных площадях [4].

По данным кадастра России из общей площади сельхозугодий около 60 млн. га подвержены эрозии, 40 млн. га представлены засоленными и солонцовыми комплексами, 26 млн га переувлажненные и заболочены, 73 млн га являются кислыми и т.д. Из всех негативных явлений наибольшее распространение на пахотных землях имеют процессы эрозии. За последние 20 лет площадь деградированных земель увеличилась в 1,6 раза, а продуктивность пастбищ снижается. На огромных площадях полностью исчезла многолетняя растительность, и ее место заняли сорные и ядовитые травы [6,7,8].

Правовая охрана земель - это система правовых мероприятий, направленных на рациональное использование земельных ресурсов, предотвращение необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота, защиту от загрязнения и деградации почв, а также на восстановление плодородия земель. Земля в Российской Федерации охраняется как первоисточник всех жизненных благ населения, главным образом представляющий основу деятельности всего народа [1].

Главный принцип земельного права - это охрана земель как компонента окружающей природной среды способствующий свободному ведению, пользованию и распоряжению землей, осуществляется собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей природной среде.

Целью охраны земли являются предотвращение загрязнения земель и негативного воздействия, а так же активное устранение последствий уже нанесенного вреда земле.

В России постоянно ведется разработка новых методов борьбы с загрязнениями, опустыниванием, захламливанием, заболачиванием

территорий.

Проводят мероприятия по обработке земель различными удобрениями и производят мелиорационные работы и т.д.

Мелиорация земель – это комплекс мероприятий, которые проводят для повышения плодородия земель. После проведения мелиоративных работ землю можно использовать для посевов и строительства.

С каждым годом земли России теряют плодородные: из-за природных факторов, из-за ядовитых выбросов предприятий и т.д. Активнее происходит добыча полезных ископаемых, из-за чего огромные площади земли становятся не пригодными для использования. Так же деградация земель происходит из-за использования земель не по назначению [6].

Каждый год проводятся проверки, различные экспертизы, которые позволяют выявить нарушения. После этих мероприятий Министерство сельского хозяйства ежегодно проводит конференции, на которых рассматривает проблемы загрязнения земель и планы по их решению. Иногда после проведения проверок правительство решает прибегнуть к консервации земель.

Консервация земель – временное изъятие земель из оборота с целью предотвратить развитие и прекратить процессы деградации почв, а также восстановить их плодородие. Консервация используется в редких случаях, лишь, когда земельные ресурсы подвергались негативным воздействиям из-за чего произошла деградация земель и ухудшение плодородного слоя почв.

Если ухудшение качества земли произошло по вине ее владельца, в таком случае улучшение экологической обстановки земель осуществляется за счет собственных средств.

После принятия решения о консервации земель разрабатывается и утверждается проект землеустройства, благодаря которому определяются мероприятия по восстановлению загрязненных земель, восстановлению плодородного слоя почв, так же мероприятия по предотвращению деградации почв и сроки консервации земель [3].

### **Список литературы**

1. Гагина, И.С. Системный подход к анализу землеустроительной и кадастровой деятельности в РФ/Вавиловские чтения -2016: сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 129-й годовщине со дня рождения

академика Н.И. Вавилова. - Саратов, Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова, 2016. -411с, -с.375-378

2. Цифрова, Р.-М.В. Учет влияния кадастровой информации на реализацию стратегии пространственного развития Российской Федерации [Текст] / Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина, С.Н. Крылов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва: Издательский дом «Панорама», 2018.-№8 – С.42-47

3. Янюк В.М., Гагина И.С. Современное состояние информационного обеспечения функциями управления землями сельскохозяйственного назначения / Современные проблемы землеустройства, земельного кадастра, охраны земельных ресурсов: материалы международной научно-практической конференции. 2013. С. 129-134.

4. Официальный сайт Министерства Сельского хозяйства РФ: <http://www.mcx.ru/>

5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru/>

6. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования: <http://rpn.gov.ru/>

7. Официальный сайт Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды: <http://www.meteorf.ru/>

8. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: <http://www.meteorf.ru/>

**УДК 332.33**

**Шевердина А.С., Гагина И.С.**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», г. Саратов, Россия

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

*В статье рассматриваются особенности управления земельными ресурсами в Российской Федерации, делается акцент на экономические механизмы. Изложены виды экономических рычагов управления земельным фондом. Подчеркивается значимость государственной кадастровой оценки земель в системе управления земельными ресурсами. Представлены внешние и внутренние факторы, влияющие на результаты государственной кадастровой оценки земельных участков.*

Ключевые слова: земельные ресурсы, управление земельными ресурсами, экономический механизм, земельный налог, кадастровая оценка, внешние и внутренние факторы экономической оценки земель.

***Sheverdina A.S, Gagina I.S.,***

Saratov state agrarian University. N.I. Vavilov, Saratov, Russia

## ***ECONOMIC MECHANISM OF LAND RESOURCES MANAGEMENT***

*The article discusses the features of land management in the Russian Federation, focuses on economic mechanisms. The types of economic levers of land management are outlined. The importance of the state cadastral valuation of land in the land management system is emphasized. The external and internal factors affecting the results of the state cadastral valuation of land are presented.*

Key words: land resources, land management, economic mechanism, land tax, cadastral valuation, external and internal factors of economic land valuation.

Каждый день вносятся изменения в экономическую жизнь РФ. Земельный вопрос периодически рассматривается государственными органами и улучшается. При осуществлении преобразований



создание принципиально нового организационно-экономического механизма управления земельными ресурсами государства представляется актуальным.

Земельные ресурсы в современных условиях получили ряд специфических особенностей:

- сложность организационной системы управления и использования;
- необходимость учитывать большое число производственных, социально-культурных, частных факторов в использовании;
- потенциальное увеличение их стоимости и прочее.

Принятие управленческих решений с учетом сложности структуры управления земельными ресурсами административно-территориальных образований настоятельно требует соответствующего экономического, правового и организационного обеспечения. Это обеспечение должно быть в рамках таких мероприятий, как землеустройство, кадастр, мониторинг земель, обеспечивающих получение, обработку и выдачу данных, характеризующих динамику экономического развития административно-территориальных образований, в случае производительности управления земельными ресурсами. Ещё, финансовая обеспеченность управления земельными ресурсами, созданная при внедрении инновационных процессов, влияет на экономическую составляющую землеустройства [3,4,5].

Экономический механизм управления земельными ресурсами включает: арендную плату, налог на имущество, рыночную цену земли, гарантированную цену земли, компенсационные выплаты при консервации земли, штрафы за экологический ущерб, оплата аренды [1, 2].

Одним из главных экономических инструментов считается земельный налог, взимаемый на базе объёма государственной кадастровой оценки, который корректируется каждые 3–5 лет. Кроме того, корректировка кадастровой стоимости земель, принадлежащих коммерческим организациям, обязана основываться на данных бухгалтерского учета ведущих фондов, включая землю и недвижимое имущество этих субъектов. Это позволит уменьшить затраты на сбор важной информации и корректировку кадастровой стоимости [6].

Система внутрихозяйственного управления земельными ресурсами хозяйствующих субъектов основана на:

- гибкой нормативной основе в сфере увеличения

эффективности использования объектов земельно-имущественного комплекса хозяйствующих субъектов;

- разграничении функций общественного и гражданского права в сфере землепользования;

- справедливой налоговой системе объектов недвижимости, ликвидирующее сравнительно большое налоговое бремя для сельских товаропроизводителей по сравнению с поселениями и маленькими городами;

- системном раскладе к ведению государственного кадастрового и бухгалтерского учета объектов недвижимости, позволяющих образовать гражданский оборот земельных участков хозяйствующих субъектов;

- инфраструктуре цивилизованного оборота территорий, которая обязана подключать полноценную правовую базу; облегчённую процедуру оформления сделок с земельными участками; облегчённую процедуру формирования и распределения прибыли от земельных участков; систему платного землепользования на базе рентной стоимости земельных участков; учет земельных ресурсов в финансово-кредитной системе страны, регионов, городских образований и хозяйствующих субъектов.

Нынешняя методическая база системы государственной кадастровой оценки территорий ещё нуждается в совершенствовании, в частности, степень капитализации и величина абсолютной ренты, включенные в методику государственной кадастровой оценки территорий сельскохозяйственных угодий, впрочем, не регулирующие вопросы определения кадастровой стоимости отдельных земельных участков.

При формировании оценки земельных участков нужно принимать во внимание главные факторы, именно действующие на процесс оценки. Система факторов, влияющих на процесс оценки земельных участков, представлена ниже.

Система внешних и внутренних факторов, влияющих на процесс оценки земли указана в таблице 1 [2].

Предлагаемая система внешних и внутренних факторов влияющих на процесс оценки земли позволит пополнить бюджет регионов и РФ, увеличить эффективность применения земельных участков хозяйствующих субъектов и увеличить кадастровую и рыночную цену объектов земельно – имущественного комплекса.

**Таблица 1.- Внешние и внутренние факторы, влияющих на процесс оценки земли**

<b>Внешние факторы, которые определяют состояние рынка, на котором работает оцениваемый объект:</b>			
<p>Экономико-правовые факторы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Индексы изменения стоимости.</li> <li>• Банковская процентная ставка.</li> <li>• Инвестиционный климат.</li> <li>• Уровень конкуренции и коммерческой активности.</li> <li>• Дотирование производства.</li> <li>• Индексация прибылей.</li> <li>• уровень риска.</li> <li>• Формирование спроса на землю.</li> <li>• Формирование спроса на виды продукции.</li> <li>• Разработка законов, нормативных актов, указов, нормативных актов, регулирующих операции с земельными участками.</li> </ul>	<p>Научно-технические факторы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка новых технологий, влияющих на землю.</li> <li>• социально-психологический.</li> <li>• Покупательная способность населения.</li> </ul>	<p>Факторы окружающей среды.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Степень загрязнения окружающей среды.</li> <li>• Выпуск экологически чистых и безопасных продуктов.</li> </ul>	<p>Демографические факторы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Местоположение имущества, уровень развития региона, степень занятости.</li> </ul>
<b>Внутренние факторы, влияющие на процесс оценки имущества:</b>			
<p>Организационные и экономические факторы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка стратегий и тактик.</li> <li>• Информационная поддержка процесса принятия решений.</li> <li>• Бизнес-планирование.</li> <li>• Экономическое стимулирование производственного процесса.</li> <li>• Поиск внутрихозяйственных резервов.</li> <li>• Налоговая база и налоги.</li> </ul>	<p>Производственные и технические факторы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Освоение новых технологий.</li> <li>• Добиться радикального улучшения участков.</li> <li>• Использование прогрессивных и экономичных элементов работы.</li> <li>• Географические и другие характеристики используемого участка.</li> </ul>		

### **Список литературы**

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос.Думой 28 сен. 2001 г. по состоянию на 01 июня 2019 г.] – Режим

доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Оценка земли и иной недвижимости: учебник / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2006. – 265 с.

3. Гагина, И.С. Системный подход к анализу землеустроительной и кадастровой деятельности в РФ/Вавиловские чтения -2016: сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 129-й годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова. -Саратов, Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова, 2016. -411с, -с.375-378

4. Цифрова, Р.-М.В. Совершенствование методики оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий с применением доходного подхода на основе кадастровой информации /Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина//Имущественные отношения в Российской Федерации, -Москва: Издательство: Международная академия оценки и консалтинга -2017, №11 (194), С. 48-59, ISSN: 2072-4098

5. Шабров, О. Политическое управление: Проблема стабильности и развития / О. Шабров.– М.: Интеллект, 2007. – 200 с.

6. Янюк, В.М. Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом и её применение при управлении земельными ресурсами: монография /В. М. Янюк, И.С. Гагина. - Саратов: «Саратовский источник», 2014. -163 с.

**УДК 504.06**

**Юнчик Ю.А., Крайнюк М.М.**

ФГАОУ ВО «Крымский Федеральный Университет имени В.И. Вернадского» Академия биоресурсов и природопользования,  
г. Симферополь, п. Аграрное

## **ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

*В статье рассмотрена проблема ухудшения экологического состояния городских территорий. Проанализированы затраты на охрану окружающей среды и выделены направления, требующие наибольших затрат. Выявлены основные проблемы экологического благоустройства городского округа Феодосия и предложены меры по их устранению. Рассмотрена основополагающая нормативная правовая база в сфере экологического благоустройства территорий.*

Ключевые слова: экологическое благоустройство, городские территории, озеленение.

**J.A. Yunchik, M.M. Kraynyuk**

## **PROBLEMS OF ECOLOGICAL IMPROVEMENT OF URBAN AREAS**

*The article deals with the problem of environmental degradation of urban areas. The costs of environmental protection are analyzed and the directions requiring the greatest expenses are allocated. The main problems of ecological improvement of the city district of Feodosiya are revealed and measures for their elimination are offered. The fundamental normative legal base in the sphere of ecological improvement of territories is considered.*

Key words: ecological improvement, urban areas, landscaping.

На сегодняшний день вопрос недопущения ухудшения состояния и восстановления экологии является глобальным и требующим усиленного внимания. Целью социально-экономического развития государства является создание комфортной среды обитания, способствующей хорошему качеству жизни населения. В связи с этим принимаются различные государственные и региональные меры по регулированию данного вопроса. Важнейшей мерой можно считать защиту окружающей среды посредством природоохранной

деятельности, которая характеризуется вложениями денежных средств (Рис. 1).

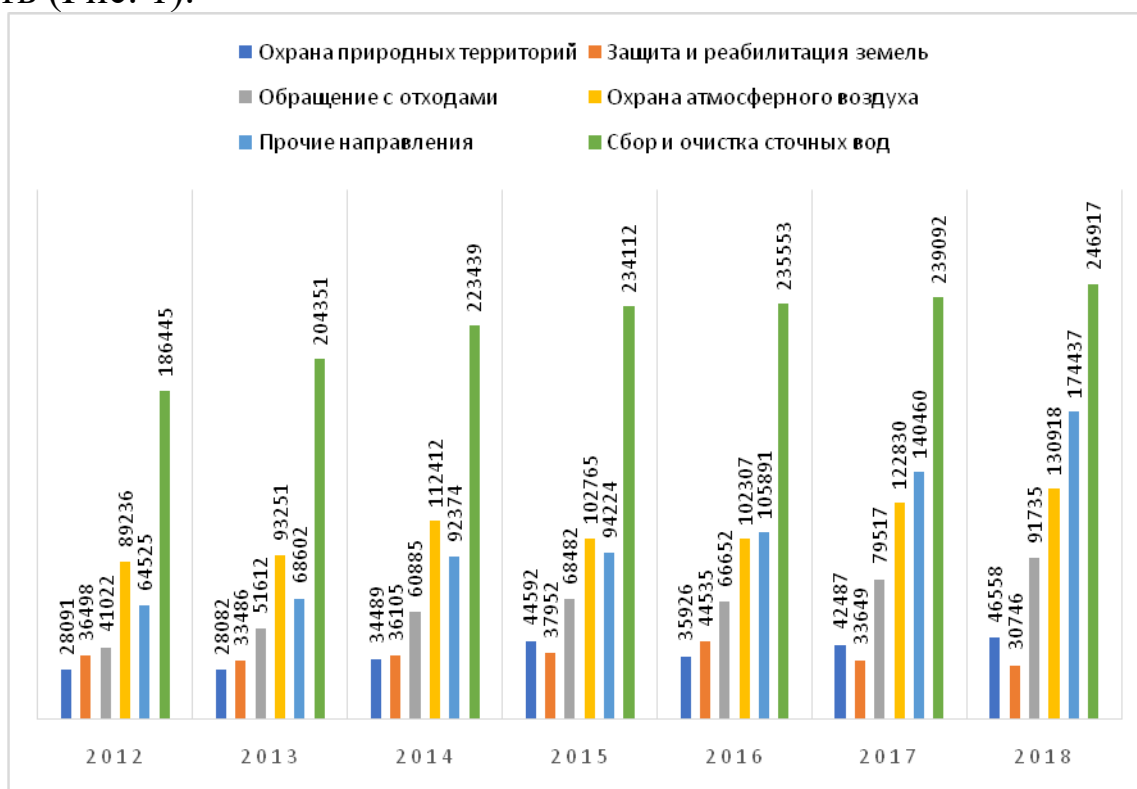


Рисунок 1 - Затраты на охрану окружающей среды 2012 – 2018 гг. (тыс. руб.)

Как видно, наибольшее количество затрат приходится сбор и очистку сточных вод и прочие направления, которые возникают вследствие человеческой деятельности. Большой вред экологии страны наносят городские территории, что связано с повышенной антропогенной нагрузкой, загрязнением воздушной среды выбросами автотранспорта, промышленных предприятий, расположением жилищно-коммунальных комплексов на таких территориях, а также с тем, что озеленение, которое способствует улучшению санитарно-гигиенического состояния территорий, находится в критическом состоянии. В последние десятилетия во многих городах не проводились работы по благоустройству, в связи, с чем количество проблем увеличилось. Поэтому первичной задачей экологического обустройства городских территорий является озеленение мест общего пользования.

Для примера рассмотрим городской округ Феодосия, включающий 18 населенных пунктов: город Феодосия, 5 поселков городского типа и 12 сёл. Природно-климатические условия, географическое положение и рельеф рассматриваемой территории создают благоприятные предпосылки для проведения экологического

благоустройства. На территории расположено 29 скверов и парков, многие из которых требуют благоустройства. Одной из актуальных проблем рассматриваемой территории является сохранение, совершенствование и дальнейшее развитие зелёных насаждений всех категорий: деревьев, кустарников, цветов. Система зелёных насаждений имеет ряд недостатков, важнейшими из которых следует считать отсутствие чёткой структуры системы зелёных насаждений – они представляют собой мелкие скверы и бульвары (крупные парковые массивы отсутствуют), а также недостаточную обустроенность и отсутствие постоянного ухода за участками зелёных насаждений.

Для решения выявленной проблемы необходим систематический уход за существующими насаждениями: вырезка поросли, уборка (спил) аварийных и старых деревьев, ветвей, декоративная обрезка, посадка саженцев, разбивка клумб; создание штата рабочих по благоустройству; привлечение к благоустройству местных жителей; увеличение выделяемых на благоустройство денежных средств из местного бюджета; привлечение специалистов в сфере экологического благоустройства. Отдельно следует выделить соблюдение нормативных правовых актов, содержащих требования и указания по благоустройству территорий.

Экологическое благоустройство городских территорий необходимо осуществлять в соответствии с постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 25.09.1975 № 158 «Об утверждении главы СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий», приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820 «Об утверждении свода правил «СНиП 2.07.01–89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.04.2017 № 711/пр «Об утверждении Методических рекомендаций для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов», постановлением Главного государственного санитарного врача СССР от 05.08.1988 № 4690–88 «Об утверждении СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населённых мест», приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153 «Об

утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации», Федеральным законом от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации, а также иными региональными нормативными правовыми актами.

Экологический фактор является важнейшим при благоустройстве городов. Первичным мероприятием при обеспечении экологического благоустройства городских территорий считается озеленение. Однако, оно не способно решить имеющиеся экологические проблемы полностью. Необходим комплексный подход к поставленной проблеме.

### **Список литературы**

1. Затраты на охрану окружающей среды [Электронный ресурс] – URL: <https://showdata.gks.ru/report/275782/> (дата обращения: 12.12.2019).

2. Муниципальная программа [Электронный ресурс] – URL: [https://feo.rk.gov.ru/file/2020\(3\).pdf](https://feo.rk.gov.ru/file/2020(3).pdf) (дата обращения: 12.12.2019).



УДК 631.1

*Юнчик Ю.А., Крайнюк М.М*

ФГАОУ ВО «Крымский Федеральный Университет имени В.И. Вернадского» Академия биоресурсов и природопользования,  
г. Симферополь, п. Аграрное

## **СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

*В статье проанализировано современное состояние агропромышленного комплекса Республики Крым в отрасли животноводства. Выявлены основные направления предприятий животноводческой отрасли, а также специфика их деятельности. Проведён анализ производства продукции животноводства. Отмечены основные причины проблем развития данной отрасли.*

Ключевые слова: агропромышленный комплекс, животноводство.

*J.A. Yunchik, M.M. Kraynyuk*

## **CURRENT STATE AND PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX OF THE REPUBLIC OF CRIMEA**

*Abstract: the current state of the agro-industrial complex of the Republic of Crimea in the livestock industry is analyzed. The basic directions of the enterprises of animal husbandry branch, and also specificity of their activity are revealed. The analysis of livestock production is made. The main reasons of problems of development of this branch are noted.*

Key words: agro-industrial complex, animal husbandry.

Агропромышленный комплекс является одним из самых крупных межотраслевых комплексов, который имеет в своём составе различные области экономики, в том числе сельское хозяйство [1]. В Республике Крым агропромышленный комплекс представлен растениеводством, животноводством, пищевой и перерабатывающей промышленностью. Важным направлением в развитии экономики Крыма является животноводство. Поэтому возникает необходимость определить состояние данной отрасли.

Согласно данным, представленным Министерством сельского

хозяйства Республики Крым [2], в перечень предприятий животноводства входят предприятия по крупному рогатому скоту, свиноводческие, овцеводческие, птицеводческие предприятия, предприятия по содержанию лошадей (коневодство), а также пчеловодческие предприятия (Рис. 1).



Рисунок 1 - Количество предприятий животноводства в Республике Крым (по состоянию на 2019 год)

Из Рис. 1 следует, что преобладающими в отрасли животноводства являются направления по содержанию крупного рогатого скота и овцеводство. Это связано с тем, что Республика Крым представлена территориями степных и лесостепных зон, для которых является характерным содержание крупного рогатого скота и ведение овцеводства, поскольку оно является нетрудоёмким направлением, для которого можно использовать непригодные для других сельскохозяйственных целей территории. Распределение направлений животноводства по районам Республики представлено на Рис. 2.

В основном, предприятия по разведению крупного рогатого скота специализируются на мясо-молочном производстве. Также развивается направление птицеводства в части производства яиц. В 2015 году Республика Крым занимала 44-е место по производству молока, 36-е место по производству говядины и 30-е место по производству яиц в Российской Федерации [3]. Тенденция производства продукции животноводства представлена на Рис. 2.

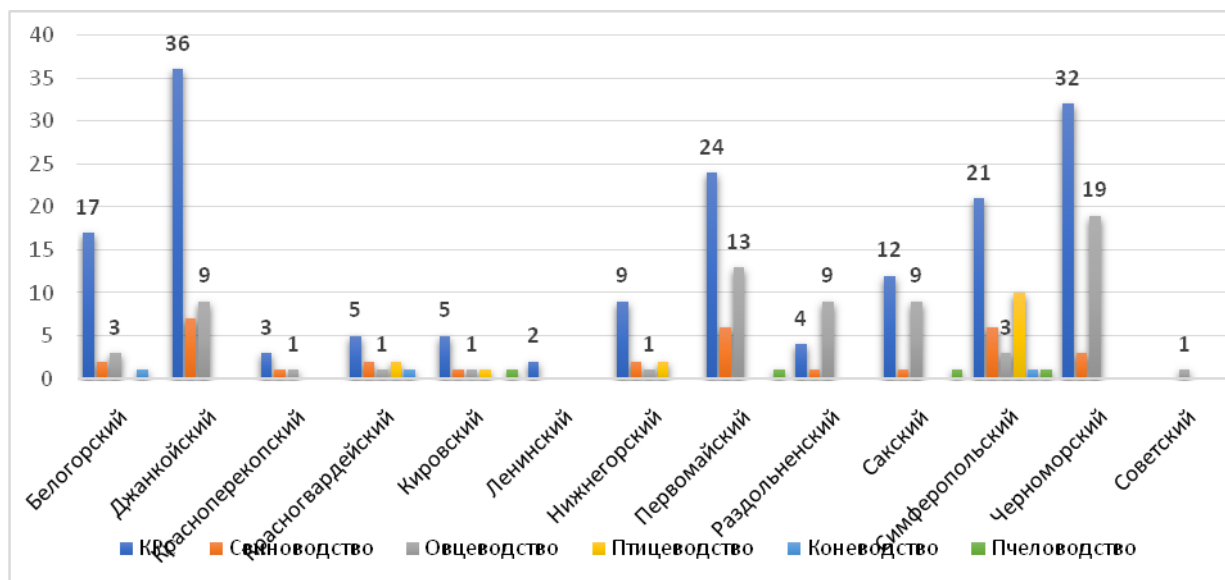


Рисунок 2 - Количество предприятий отрасли животноводства в распределении по районам Республики Крым (2019 г.)

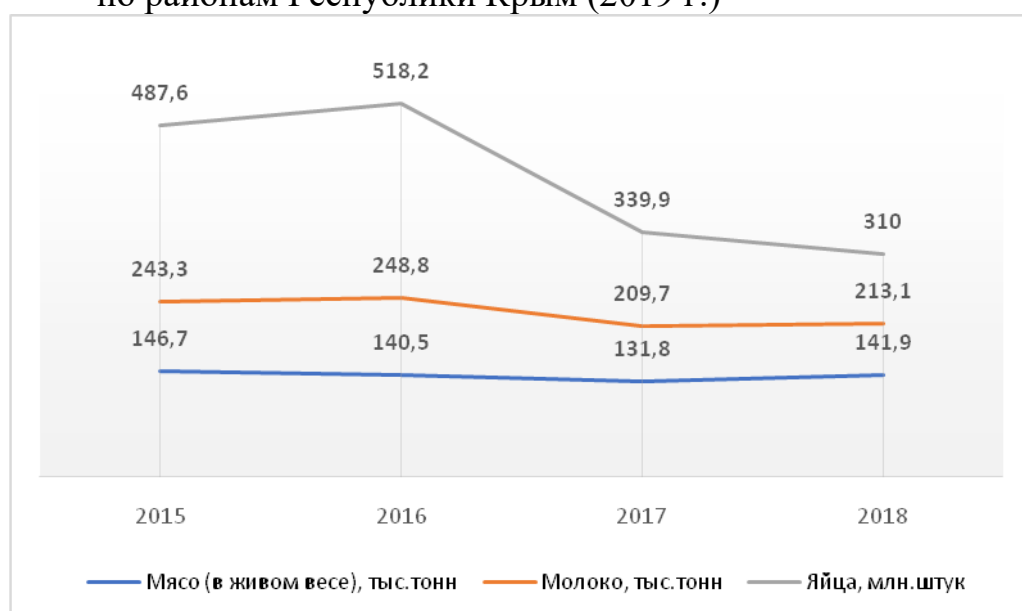


Рисунок 3 - Производство продукции животноводства в Республике Крым (январь – декабрь, 2015 – 2018 гг.)

Показатель производства мясной продукции с 2015 года по 2017 год уменьшился на 10,2 %, а в 2018 году увеличился на 7,6 %. Показатель производства молока в 2016 году возрос относительно 2015 года на 1,6 %, а затем произошло уменьшение, которое в 2018 году составило 14,3 %. Производство яиц в 2016 году увеличилось на 6,3 %, а отрицательное изменение в 2018 году составило 40,2 % относительно 2016 года. Наблюдаемая динамика непосредственно связана с изменением численности поголовья скота и птицы по всем категориям хозяйств (Табл. 1).

Совпадают годы положительных и отрицательных динамик численности поголовья скота и производства продукции, что

логично. К 2017 году численность крупного рогатого скота сократилась на 5,3 %, свиней – 3,1 %, птиц – 25,02 %, однако численность коров увеличилась на 7,2 %, овец и коз – 3,7 %. К 2019 году продолжилась тенденция падения численности всех видов скота, кроме крупного рогатого, численность которого возросла на 6,6 %, что позволяет предположить незначительное увеличение производства мясо-молочной продукции.

**Таблица 1.-Поголовье скота и птицы по состоянию на 1 января 2015 – 2019 гг. (тыс. голов)**

Группа животных	Год				
	2015	2016	2017	2018	2019
Крупный рогатый скот	110,2	122,4	116	98,1	104,6
в т.ч. коровы	57,5	58,2	62,4	50,8	53
Свиньи	139,9	151,2	146,8	131,4	128,1
Овцы и козы	196,4	217,3	225,6	184,1	183,6
Птица	8938,5	9738,1	7300,9	5873,8	5437,9

Анализ состояния отрасли животноводства Республики Крым позволил выявить происходивший кризис во всех направлениях животноводства и продолжающийся кризис в свиноводстве, овцеводстве и птицеводстве. Основными причинами такого кризиса можно считать нерешённые или слабо решаемые проблемы, которые вызваны отсутствием благоприятных условий для развития животноводства – низким качеством содержания и, как следствие, уровня жизни животных, отсутствием современного оборудования, малой собственной кормовой базой, а также недостаточными мерами государственной и региональной поддержки животноводства, непривлекательностью для инвестирования, замещением местной продукции животноводства продукцией иных регионов страны.

### Список литературы

1. Проблемы АПК России. [Электронный ресурс] – URL: <https://solarfields.ru/blog/gosudarstvo-i-apk/problemy-razvitiya-agropromyshlennogo-kompleksa-rossii/problemu-apk-rossii/> (дата обращения: 28.11.2019).
2. Перечень предприятий отрасли животноводства Республики Крым [Электронный ресурс] – URL: <https://msh.rk.gov.ru/ru/structure/534> (дата обращения: 12.12.2019).
3. Сельское хозяйство Крыма [Электронный ресурс] – URL <https://ab-centre.ru/page/selskoe-hozyaystvo-kryma> (дата обращения: 12.12.2019).

*Научное издание*

**III МЕЖДУНАРОДНАЯ  
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ  
УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И  
РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ**

**Программа и сборник материалов**

**Авторская редакция**

*Издано в электронной форме с размещением в сети Internet*

**Компьютерная верстка Гудзева О.О.**

ISBN 978-5-00140-463-7



**Сдано в набор 20.12.2019. Подписано в печать 25.12.2019.**

**Формат 60×84/16. Гарнитура Times New Roman.**

**Усл. печ. л. 11,86. Уч-изд. л. 8,92. Заказ № 10/13020.**

---

Отпечатано в соответствии с предоставленными материалами  
в ООО «Амирит», 410004, г. Саратов, ул. Чернышевского, 88.

Тел.: 8-800-700-86-33 | (845-2) 24-86-33

E-mail: [zakaz@amirit.ru](mailto:zakaz@amirit.ru)

Сайт: [amirit.ru](http://amirit.ru)