

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

**Кафедра природопользования и земельного кадастра**

**АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ПО СТЕПЕНИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА  
(НА ПРИМЕРЕ КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА  
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**Выпускная квалификационная работа**

**студентки заочной формы обучения  
направления подготовки 21.03.02 «землеустройство и кадастры»  
5 курса группы 81001154  
Новиковой Валентины Владимировны**

Научный руководитель:

Доцент Даниленко Е.П.

**Белгород 2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	4
ВВЕДЕНИЕ .....	7
ГЛАВА 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА .....	10
1.1. Общегеографическая характеристика Корочанского района.....	10
1.2. Характеристика рельефа Корочанского района.....	12
1.3. Почвенный потенциал Корочанского района.....	13
1.4. Климатические условия Корочанского района.....	16
1.5. Гидрографическая характеристика Корочанского района.....	17
1.6. Основные виды хозяйственной деятельности.....	20
ГЛАВА 2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА. ....	24
2.1. Структура земельного фонда Корочанского района.....	24
2.2. Состав земель населённых пунктов.....	27
2.3. Территориальное планирование Корочанского района.....	34
2.4. Аренда, пользование земельными участками и стоимость земельных участков.....	42
ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	47
3.1. Организационно-правовые основания оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления .....	47
3.2. Оценка обеспеченности района объектами здравоохранения и образования.....	49
3.3. Оценка обеспеченности района объектами соцкультбыта и торговли... ..	50
3.4. Оценка обеспеченности автодорогами с твёрдым покрытием.....	51

3.5. Оценка собираемости земельного налога.....	54
3.6. Оценка уровня обеспечения граждан жильем.....	56
3.7. Инвестиционная политика органов местного самоуправления Корочанского района.....	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	63
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая, федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: закон от 22.12.2004 г. № 191-ФЗ (в ред. от 30.12.2015) [Электронный ресурс] // Информационно-справочная система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7 (ред. от 29.12.2015) [Электронный ресурс]// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 01.05.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Свод правил. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Свод правил. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства / Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России). - Москва. - 2000 г.

13. Белгородская область. Губернатор. Постановления. О стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года: Постановление губернатора Белгородской области от 31.12.2003 г. № 231 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

14. Белгородская область. Правительство. Постановления. «Об утверждении долгосрочной целевой программы Инженерное обустройство микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства в Белгородской области»: постановление правительства Белгородской области от 12.03.2012 № 106-пп [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система

«Консультант Плюс», 2016.

15. Белгородская область. Правительство. Постановления. «Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов»: постановление правительства Белгородской области от 12 января 2015 года №1-пп [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность.** Земля - ограниченный производственный ресурс, а также особый вид богатства (материальной ценности), обладающий способностью накапливать и увеличивать свою ценность с течением времени при условии рационального пользования и осуществлении технологических инвестиций.

Ценность земли как ресурса заключается в том, что земля может выступать как средство производства (посевные площади, сады и пр.), как объект отраслевого законодательства, как объект сделок с недвижимостью, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [НПБ 1], как определенная территория и в других качествах.

С давних времен, земля является одним из основных показателей высокого социального положения в обществе. Примерно четверть населения России сегодня обладает земельными участками с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства». Еще больше граждан прицениваются к земле и хотят сделать аналогичное приобретение в будущем.

Среди экономических (производственных) отношений особую роль играют земельные отношения. Строительство жилья, производство продуктов питания, развитие деятельности человека, всё это происходит благодаря земле. Она является одним из важнейших источников создания возможностей трудоустройства в сельской местности и становится все более дефицитным ресурсом на городских территориях.

На территории всех муниципальных образований Российской Федерации в федеральной и муниципальной собственности сегодня находится большой резерв земель. Массовое вовлечение в использование новых земель должно стимулировать развитие территории муниципальных образований.

**Объектом исследования** является природно-ресурсный потенциал Корочанского района Белгородской области как основа жизни и хозяйственной деятельности населения, и базис для повышения уровня развития территории.

**Предметом исследования** данной выпускной квалификационной работы является оптимизация использования земельных и других природных ресурсов Корочанского района Белгородской области.

**Цель исследования.** Проведённое исследование позволит изучить механизмы и направления оптимизации использования земельных и природных ресурсов муниципального образования «Корочанский район Белгородской области» и оценить эффективность работы муниципальных органов власти по оптимизации планирования использования территории муниципального образования.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

1. Изучить природные и земельные ресурсы, расположенные на территории Корочанского района Белгородской области.
2. Ознакомиться с федеральными, региональными и муниципальными программами и проектами в области использования земельных ресурсов, реализуемыми на территории Корочанского района.
3. Проанализировать работу органа местного самоуправления по использованию имеющихся на территории района земельных ресурсов и оценить итоги этой работы.

**Методология исследования.**

Теоретической и методологической основой проведённого исследования являются федеральное и региональное законодательство, а также труды по направлениям совершенствования территориального планирования, проблемам и перспективам освоения неиспользуемых территориальных резервов. При написании данной дипломной работы применялись методы системного анализа; анализ нормативных материалов и специальной литературы по



исследуемой теме; методы обработки статистических данных; метод математических расчётов; картографический метод.

В качестве информационной базы выступают:

1. Федеральные нормативно-правовые акты, к числу которых относятся: Конституция Российской Федерации, Земельный и Градостроительный кодексы РФ, Федеральные законы по исследуемой теме.

2. Региональное законодательство Белгородской области и муниципального района «Корочанский район Белгородской области»

3. Статистические данные.

4. Материалы исследований, проведенных автором работы с использованием методов анализа документов по изучаемой проблеме.

**Структура дипломной работы.** Дипломная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы, приложений.

В первой главе приведена характеристика природных, климатических и экономических ресурсов Корочанского района.

Во второй главе рассмотрен земельный фонд Корочанского района, процесс использования земельных ресурсов для различных хозяйственных нужд, основной из которых является обеспеченность населения земельными участками для целей индивидуального жилищного строительства.

Третья глава содержит анализ деятельности органов местного самоуправления Корочанского района по оптимизации и развитию территории муниципального образования «Корочанский район».

В заключении к дипломной работе представлены выводы и предложения по результатам проведённого исследования.

## ГЛАВА 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА

### 1.1. Общегеографическая характеристика Корочанского района

Корочанский район образован в 16 июля 1928 года. С 6 января 1954 года и по сегодняшний день Корочанский район является административно-территориальной единицей Белгородской области. В современных границах район существует с 1965 года.

Одним из главных приоритетов района является то, что Корочанский район располагается в центральной части Белгородской области с очень выгодным транспортно-географическим положением.

Корочанский район расположен в центре Белгородской области и граничит с семью районами области – Белгородским, Губкинским, Новооскольским, Старооскольским, Чернянским, Шебекинским, Яковлевским.

Территория района составляет 1464,1 квадратных километров [7].

В районе проживает 38,9 тыс. человек (в т.ч. молодежь – 9487 человек), которых 32 659 человек – сельское, 5854 человека – городское. Плотность населения – 26,3 человека на 1 квадратный километр.

Административным центром района является город Короча, находящийся к северо-востоку от города Белгорода по автодороге на расстоянии 53 км и на расстоянии 45-55 км от железнодорожных узлов – поселок Прохоровка, города Шебекино и Новый Оскол.

Корочанский район обладает статусом муниципального района и включает в себя 1 городское поселение «Город Короча» и 22 сельских поселения (Алексеевское, Анновское, Афанасовское, Бехтеевское, Большехаланское, Бубновское, Жигайловское, Заяченское, Коротковское, Кощеевское, Ломовское, Мелиховское, Новослободское, Плосковское, Платавское, Погореловское, Поповское, Проходенское, Соколовское,

Шейнское, Шляховское, Яблоновское), на территории которых располагается 127 сельских населенных пункта: сел - 58, хуторов - 67, 1 деревня и 1 поселок [13].

Каждое муниципальное образование имеет свой устав и самостоятельно несет ответственность за свое комплексное социально-экономическое состояние, имидж и перспективы развития.

Все центры сельских поселений связаны с городом Короча автомобильными дорогами с твердым покрытием и обеспечиваются автобусным сообщением.

Состав почв Корочанского района Белгородской области позволяет в полной мере осуществлять выращивание таких основных сельскохозяйственных культур как озимая пшеница, ячмень, сахарная свекла, подсолнечник, гречиха. Климат и почвы хозяйства благоприятны также для выращивания новых экономически эффективных культур – кориандра, сои и т.д. На почвах Корочанского района развито свиноводство, птицеводство. Набирает темпы своего развития отрасль молочного и мясного животноводства.

На территории Корочанского района лесов немного, и расположены они неравномерно. Большой частью лесные участки представлены небольшими урочищами по оврагам, балкам, водоразделам или прибрежными лентами вдоль возвышенных правобережий рек [4].

Общая площадь земель лесного фонда составляет 10 312 га, лесистость – 8,5 %. Преобладающие породы: дуб высокоствольный и низкоствольный (79 % площади земель, покрытых лесной растительностью), сосна (10 %), ясень (4 %), осина (3 %). Остальные породы занимают значительно меньшую площадь. Так, на долю ольхи черной приходится 1,3 %, клена – 1,4 %. Возрастная структура лесов очень неравномерная. Значительно преобладают средневозрастной древостой (74%), а спелые и перестойные занимают около 3 % площади, занятой лесными насаждениями. Рубки ухода проводятся с целью формирования устойчивых высокопродуктивных хозяйственно-ценных

насаждений, сохранения и усиления их полезных функций и своевременного использования древесины.

## **1.2. Характеристика рельефа Корочанского района**

Территория Корочанского района представляет собой плато, сильно расчлененное оврагами и балками. Коэффициент расчлененности территории равен 0,5. Овраги и балки имеют крутые до 30 градусов склоны, бровки балок хорошо выражены, берега их выпуклые сильно волнистые и, в ряде случаев, изрезаны частыми оврагами и промоинами [4].

Межбалочные водоразделы, образованные балками и их отвертками, иногда широковолнистые, со слабопологими склонами. Пахотные земли, расположенные на водоразделах плато, имеют незначительные уклоны, а на участках, прилегающих к оврагам и балкам, склоны достигают 3-4 градуса.

В целом рельеф района позволяет широко развивать сельскохозяйственное производство, успешно применять комплексную механизированную обработку почвы.

Территория района располагается в пределах Русской равнины. Макрорельеф равнинный, увалистый, изредка холмисто-увалистый, со слабой и средней степенью расчленения. Характерно преобладание площадей с вертикальным расчленением 60-80 м (67,2 %) и 80-100 м (21,4 %). Густота горизонтального расчленения оврагами и балками достигает 1,5км/км<sup>2</sup>. На территории Корочанского района оврагами и балками занято 2380 га, что составляет 2,0 % от общей площади сельскохозяйственных угодий [6]. Овраги и балки имеют крутые склоны (25° - 30°). Нередко откосы на большом протяжении представляют меловые обнажения, изрезанные густой сетью береговых размывов и промоин.

## **1.3. Почвенный потенциал Корочанского района**

Корочанский район расположен в Центральном Среднерусском почвенном округе. Естественная растительность была представлена дерновинно-злаковыми степями и дубравами. Сегодня степи распаханы, дубравы сохранились по правобережьям рек.

Почвообразующими породами на территории Корочанского района являются лессовидные глины и суглинки, третичные глины, мел, известняк, мергель, аллювиальные отложения, юрские глины, в отдельных случаях супесь. Наиболее распространенными из них являются лессовидные глины и суглинки [4].

Основные типы структур почвенного покрова: 1 тип - черноземные солонцевато-карбонатные с преобладанием черноземов типичных; 2 тип - черноземные солонцевато-карбонатные с преобладанием черноземов выщелоченных. (Черноземы всех типов - 51 %); 3 тип - лесные с преобладанием темно-серых почв (25375 га). Незначительную часть занимают солонцеватые (4072 га) и пойменные (6044 га) почвы.

Почвенный покров пахотных земель Корочанского района довольно однородный и представлен, главным образом, почвами черноземного типа, образовавшимися на лессовидных суглинках тяжелого механического состава. Мощность гумусового горизонта колеблется в пределах 70-87 см.

В современный период почвообразование в Белгородской области вступило в антропогенную фазу развития и воздействия человека на почвы, приобретает роль решающего фактора их эволюции. На всей территории области происходят глубокие изменения свойств почв и преобразование почвенного покрова. Глубокие изменения состава и свойств почв наблюдаются при коренной мелиорации, которая все шире применяется в условиях Белгородской области. Влияние хозяйственной деятельности проявилось, прежде всего, в уничтожении естественной растительности и замене ее

культурной, применении органических удобрений, известкование кислых почв, орошении, осушении заболоченных почв.

Черноземы в результате использования в пашне, так же как и серые лесостепные почвы, претерпевают существенные изменения: структура в верхнем слое сильно распадается, происходит уменьшение содержания гумуса, повышение гидролитической кислотности, снижение суммы поглощенных оснований, уменьшается количество элементов питания, что приводит к уменьшению плодородия почв и снижению урожаев сельскохозяйственных культур.

Почвы Корочанского района, учитывая их свойства, объединены в три агропроизводственные группы [14].

В первую агрогруппу включены наиболее плодородные почвы – черноземы, выщелоченные и типичные, большей частью несмытые и слабосмытые. Сюда же включены карбонатные черноземы, занимающие наибольшую площадь.

Эти почвы отличаются высоким потенциальным плодородием и пригодны для выращивания всех сельскохозяйственных культур. На преобладающей площади они имеют мощный гумусовый горизонт со значительным содержанием органического вещества: вспашка здесь возможна на любую глубину, принятую в современной агротехнике. В последнее время практикуется разноглубинная вспашка – поверхностная безотвальная обработка под озимые культуры по непаровым предшественникам и глубокая зябь под технические и другие культуры весеннего сева.

Глубокая вспашка повышает содержание влаги в почве, препятствует развитию эрозионных процессов, повышает эффективность всех видов удобрений.

Для поддержания стабильного содержания гумуса в почвах группы необходимо внесение навоза из расчета 8-10 тонн на гектар ежегодно. Наиболее эффективными удобрениями здесь будут фосфорные, затем азотные. Учитывая

кислую реакцию почв данной группы здесь физиологически кислые формы удобрений применять не целесообразно. На склоновых участках следует внедрять противоэрозионную агротехнику.

Во вторую группу включены преимущественно серые лесные почвы, и реже, оподзоленные черноземы. Они залегают в основном по балочным склонам и находятся под пастбищами. Почвы группы отличаются более низким плодородием по сравнению с почвами первой группы. Гумусовый горизонт имеет небольшую мощность 25 см (при содержании гумуса в нем 2,3 - 2,9 %). Оподзоленные черноземы гумусированны лучше. Общим свойством почв данной группы является большая кислотность и ненасыщенность поглощенными основаниями.

В связи с этим, главным приемом по повышению плодородия их является известкование, которое устраняет кислотность и создает условия для более эффективного использования всех видов удобрений.

С целью повышения поглотительной способности буферности почв необходимо внесение больших норм навоза до 80-100 тонн на гектар. Из минеральных удобрений, в виду небольшого содержания гумуса, здесь самыми эффективными будут азотные, предпочтение следует отдавать физиологически щелочным и нейтральным формам. Для повышения продуктивности пастбищных угодий необходимо поверхностное улучшение травостоев и ранневесенней подкормки азотными удобрениями.

В третью группу объединены низкие земли (днища балок и поймы) с дерновыми намытыми и луговыми почвами. Характерным общим признаком их является повышенная увлажненность (порой избыточная) за счет, как пойменных, так и почвенно-грунтовых вод.

Пастбища и болота используются для пастьбы скота. На болотах выпас необходимо проводить только после достаточного их обсыхания, во избежание образования кочек и снижения продуктивности.

#### 1.4. Климатические условия Корочанского района

Корочанский район находится в зоне умеренно-континентального климата с ярко выраженными сезонами. Умеренно снежные зимы сменяются продолжительным весенним периодом, лето часто бывает жарким и засушливым. Абсолютный максимум  $+38^{\circ}\text{C}$ , абсолютный минимум минус  $35^{\circ}\text{C}$ . Максимальная интенсивность осадков за единицу времени - 83 мм/сут.

Большая часть осадков (225 мм) приходится на теплый период (с апреля по октябрь), причем за этот период больше всего осадков выпадает в июне – июле месяцах, а меньше всего в сентябре.

Данные о климате Корочанского района приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Краткая агроклиматическая характеристика Корочанского района

Наименование показателей	Показатели
Среднегодовая температура воздуха	+6,3
Абсолютный минимум температуры (январь)	- 37,0
Абсолютный максимум температуры (июль)	+41,0
Средняя температура самого теплого месяца (июль)	+19,9
Средняя температура самого холодного месяца (январь)	-8,1
Продолжительность безморозного периода (дни)	154
Продолжительность вегетативного периода (дни)	194
Дата последнего заморозка	19.04
Дата первого заморозка	01.10
Сумма температур выше +10	2573
Количество годовых осадков	497 мм
Количество осадков за период с температурой выше +10	258 мм
Гидротермический коэффициент	1,0
Сумма среднегодовых значений дефицита влажности воздуха (миллибар)	1466



Средняя продолжительность периода от схода снежного покрова до наступления мягкопластичного состояния спелости почвы составляет 14 дней, в отдельные годы этот период увеличивался до 29 дней. Дата наступления спелости почвы по многолетним наблюдениям наступает 12 апреля.

Воздушные засухи редки. Относительная влажность воздуха в весенне-летне-осенний период года не снижается ниже 42 % и колеблется от 42 % до 73 %. Суховеи средней интенсивности в течение вегетационного периода бывают почти ежегодно. В отдельные годы суховеи средней интенсивности наблюдаются в течение 24 дней за лето. Наиболее часто засухи и суховеи бывают в мае и августе. В период наибольшей повторяемости засух и суховеев запасы влаги в пахотном слое в отдельные декады довольно часто снижается до 10 мм ниже. Поэтому, агротехнические мероприятия, направленные на накопление и сохранение почвенной влаги, относятся к числу важнейших мероприятий по борьбе с засухой и суховеями. Таким образом, климат, в целом, является благоприятным для возделывания сельскохозяйственных культур.

### **1.5. Гидрографическая характеристика Корочанского района**

Гидрографическую сеть района образуют постоянно действующие реки, ручьи и временные водотоки, действующие только в весенние и летне-осенние паводки. Площадь, занимаемая наземными водоемами, составляет 1180 га, из них 339 га - реки, а остальные 841 га - искусственные водоемы. Территорию района в направлении с севера на юг пререзает река Короча, имеющая общую длину 92 км и площадь водосбора 982 кв. км. и р. Корень, общей длиной 72 км и площадью водосбора 750 кв. км. Берега долин этих рек установившиеся: правые более крутые, левые – пологие [4].

Бассейны рек Корочанского района представлены на рис. 1.1.

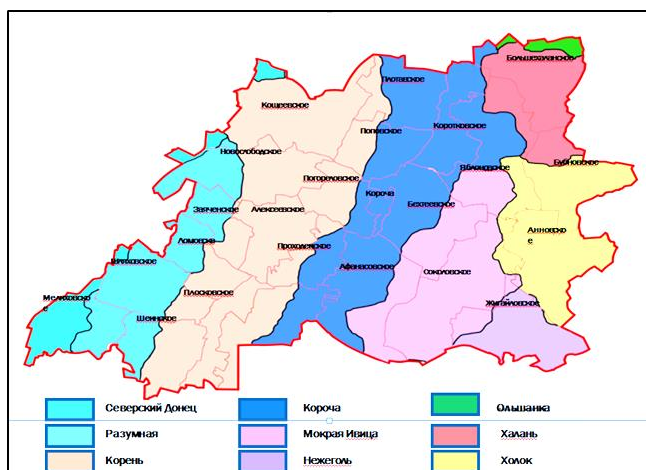


Рис. 1.1. Бассейны рек Корочанского района [13].

Наиболее крупные водохранилища: Корочанское водохранилище на р. Короча - 247 га, водохранилище на р. Корень у с. Коломыцево 155 га. Заболоченность территории Корочанского района невелика и составляет 1201 га (0,82 %). Болота распространены главным образом по пониженным днищам речных долин, в местах выхода ключей, по краям прудов. Это низменные болота, поросшие травяной растительностью.

Грунтовые воды на водоразделах находятся на глубине 15–20 м. В надпойменных террасах рек, уровень грунтовых вод находится на незначительной глубине, не превышающей 1,5 - 2 м. В условиях поймы близкое стояние грунтовых вод и выход их на поверхность привели к образованию иловато-болотно-глеевых почв и болот.

В систему водного «каркаса» включаются полосы вдоль малых рек, с водоохранной зоной – 50 м (реки Короча) и ряд небольших озер.

В пределах водоохранных зон по берегам рек и озер выделяются прибрежные защитные полосы, представляющие собой территорию строгого ограничения хозяйственной деятельности. Минимальная ширина прибрежных защитных полос для рек, озер, водохранилищ и других водных объектов устанавливается в соответствии с таблицей 1.2:

Таблица 1.2

## Минимальная ширина прибрежных защитных полос

Виды угодий, прилегающих к водному объекту	Ширина прибрежной полосы при крутизне склонов прилегающих территорий, м		
	обратный и нулевой уклон	уклон до 3 градусов	уклон более 3 градусов
Пашня	15 - 30	35 - 55	55 - 100
Луга, сенокосы	15 - 25	25 - 35	35 - 50
Лес, кустарник	35	35 - 50	55 - 100

Как видно из данных, представленных в таблице, на пашне минимальная ширина прибрежной полосы установлена от 15 м при нулевом уклоне, максимальная - 100 м при уклоне свыше 3 градусов.

Вся береговая полоса подвержена воздействию паводка реки – пойма затопливается, а грунтовые воды на террасах оказываются в подпоре от высокого уровня вод реки. Поэтому пойменная часть долины целесообразно максимально озеленять, использовать под рекреацию.

Основными направлениями реализации проектов бассейнового природопользования в Корочанском районе являются [13]:

- мероприятия по улучшению качества и повышению количества очищаемых вод (реконструкция и строительство очистных сооружений и других объектов водоотведения);

- оптимизация сети грунтовых дорог;

- мероприятия по реализации долгосрочной целевой программы «Внедрение биологической системы земледелия на территории Белгородской области на 2011-2018 годы», утвержденной постановлением правительства Белгородской области от 29 августа 2011 года № 324-пп (посев многолетних трав, сидеральных и медоносных культур);

- консервация нарушенных, деградированных и малопродуктивных угодий;

- разработка и реализация проектов территориальной организации прибрежных полос и водоохраных зон рек;

- посадка лесных полос на эрозионноопасных участках и склонах, где отсутствуют значительные территориальные комплексы охраняемых видов растений и животных (особо охраняемых природных территорий регионального и муниципального значения);

- создание и обустройство рекреационных зон;

- формирование региональной сети особо охраняемых природных территорий, в том числе создание гидрологических заказников в истоках рек;

- развитие системы наблюдений, оценки и прогноза изменений состояния окружающей среды, в том числе методов дистанционного мониторинга.

Экологическая обстановка в районе относительно благополучная [14]. Загрязнение атмосферы выбросами загрязняющих веществ стационарных и мобильных источников, сброс загрязняющих веществ в поверхностные водоемы, складирование промышленных и бытовых отходов, воздействие сельскохозяйственного производства, химическое загрязнение почв и донных отложений, физическое воздействия транспорта также приводит к ухудшению состояния почв и накладывает ограничения на их использование.

Утилизация бытовых отходов в поселении предусмотрена на полигонах твердых бытовых отходов (ТБО), большинство из которых не отвечают гигиеническим требованиям, предъявляемым к подобным объектам [15].

## **1.6. Основные виды хозяйственной деятельности**

На территории района осуществляют свою деятельность 21 сельскохозяйственное предприятие, 11 предприятий переработки, 100 фермерских хозяйств, 207 семейных ферм, 14210 личных подсобных хозяйств [7].

Отрасль сельского хозяйства – главнейшая составляющая экономической основы района. Сельскохозяйственное производство в своей структуре насчитывает 21 агропромышленное предприятие.

Район является сельскохозяйственным. Сельское хозяйство специализируется на производстве зерна, сахарной свеклы. Животноводство имеет мясо-молочное направление, птицеводство. Брендами района являются: динамично развивающееся агропредприятие ЗАО «Корочанский плодпитомник», ЗАО «Свинокомплекс Короча», ООО «Мясные фермы - Искра».

Успешно развиваются и другие крупные обрабатывающие предприятия:

- ООО «Полигон-Сервис» – современный производственный комплекс России по выпуску высококачественных наполнителей на основе природного мела;

- ООО «Белогорье» и К» – предприятие по производству пищевой продукции;

- ООО «Молоко», выпускающее масло крестьянское, молоко, кефир, сметану, творог, сыр «Адыгейский».

Малый бизнес района представляет 1330 субъектов, среднесписочная численность которых составляет 2445 человек.

Введение в эксплуатацию новых крупных предприятий, модернизация существующих производственных мощностей, развитие предпринимательства и создание благоприятного хозяйственного климата для их деятельности обеспечило наращивание темпов сельскохозяйственного и промышленного производства, способствовало активизации в реализации программ социальной направленности: благоустройству города Короча и сельских населенных пунктов района, укреплению материально-технической базы учреждений социальной инфраструктуры, развитию образования и культуры, повышению качества медицинского обслуживания населения.

Общая протяженность дорог в районе составляет 1048 км, из них 619,4 км – улично-дорожная сеть, 428,6 км – автодороги общего пользования и 158,6 км – областные. Все центры сельских поселений связаны с городом Короча

автомобильными дорогами с твердым покрытием и обеспечиваются автобусным сообщением.

В районе активно реализуются программы социальной направленности: по благоустройству города Короча и сельских населенных пунктов района, укреплению материально-технической базы учреждений социальной инфраструктуры, развитию образования и культуры, повышению качества медицинского обслуживания населения, жилищному строительству. За 2014 год в Корочанском районе построено и сдано в эксплуатацию 16104 м<sup>2</sup> жилья. Населением за счет собственных и заемных средств построено 13221 м<sup>2</sup>.

Визитная карточка Корочанского района «Яблоко» – символ жизни, плодородия и возрождения. В 2008 году на въезде в город Короча по трассе Губкин-Белгород установлена скульптурно-декоративная композиция «Яблоко».

Как уже было отмечено, в г. Короча в соответствии с основными направлениями приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и Стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2020 года активно ведется жилищное строительство, микрорайоны индивидуального жилищного строительства обеспечиваются инженерной инфраструктурой, автомобильными дорогами, оказывается финансово-кредитная поддержка застройщикам.

Выводы по первой главе:

Природные ресурсы Корочанского района позволяют вести активную хозяйственную деятельность. Однако ограничения, определяемые природными и антропогенными факторами, снижают степень пригодности территории для конкретных видов ее использования и влечет за собой удорожание стоимости или снижение качества ее освоения.

В качестве природных факторов, оказывающих влияние и накладывающих ограничения на различные виды использования территории, выделяются:

- инженерно-геологические условия;
- почвенно-растительный покров;
- водные ресурсы;
- минерально-сырьевые ресурсы;
- рельеф;
- климатические условия;
- геоморфологические условия;
- экологическая ситуация.

В качестве объектов, создающих антропогенные нагрузки на окружающую среду, определяются:

- транспортные системы;
- инженерные системы;
- поселения;
- промышленные и сельскохозяйственные объекты;
- рекреационные системы;
- системы объектов историко-культурного наследия.

Характер планировочных ограничений при планировании развития территории Корочанского района носят ограничения, определяемые административно-правовыми решениями, связанными с установлением категории земель или переводом их из одной категории в другую, установлением границ санитарно-защитных зон и др.

## **ГЛАВА 2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА**

### **2.1. Структура земельного фонда Корочанского района**

Земельный фонд Корочанского района составляет 146414 гектаров земель [7].

На территории района расположены земельные участки и объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности гражданам, юридическим лицам, Российской Федерации, Белгородской области и муниципальному образованию «Корочанский район».

В структуре земельного фонда района присутствуют все категории земель, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, за исключением земель водного фонда. Баланс земель Корочанского района представлен в таблице 2.1.

В соответствии с данными учёта земель, в структуре земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, в собственности граждан находится 33,84 % земель, у юридических лиц 9,5 %, в государственной и муниципальной собственности 57,13%, из них в собственности Российской Федерации 260 га, в собственности Белгородской области 25,58 % земель сельскохозяйственного назначения [6]. Почти все земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения находятся в бессрочном постоянном пользовании предприятий, и лишь 43 га в собственности промышленных предприятий района.

*Таблица 2.1*

**Баланс земельного фонда Корочанского района**



Категории земель	Корочанский район	
	Тыс. га	%
Всего	146,414	100
в том числе по категориям:		
-сельхозназначения	111,803	76,4
-поселений,	17417	11,9
из них: городских	0,502	0,3
сельских	16915	11,6
-промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения	0,982	0,7
-особо охраняемых объектов и территорий	0,008	-
-лесного фонда	9,487	6,5
-водного фонда	-	-
-запаса	6,717	4,6

\*- по данным Управления Росреестра по Белгородской области на 01.01.2015 г.

По данным формы 22-1 годового статистического отчёта о состоянии использовании земель Корочанского района в 2014 году, по состоянию на 01.01.2016 года площадь земель в населённых пунктах составляет 17417 га, в том числе 16915 га - земли сельских населённых пунктов и 502 га - город Короча. По сравнению с данными на 01.01.2014 года площадь земель населённых пунктов увеличилась за счёт перевода из земель сельскохозяйственного назначения для предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Распределение земель Корочанского района по категориям и формам собственности представлено в таблице 2.2.

*Таблица 2.2*

Распределение земель по категориям и формам собственности

по состоянию на 01.01.2015 г

№ п.п.	Категории земель	Общая площадь, га / %	в том числе в собственности:		
			граждан, га / %	юридических лиц, га / %	Гос. и муницип., га / %
1	2	3	4	5	6
1.	Земли сельскохозяйственного назначения,	<u>111803</u> 100	<u>37789</u> 33,8	<u>10062</u> 9,0	<u>63873</u> 57,13
2.	Земли населенных пунктов,	<u>17714</u> 100	<u>7572</u> 45,5	<u>179</u> 1,1	<u>8892</u> 53,4
3	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и земли иного специального назначения, в том числе:	<u>982</u> 100	-	<u>43</u> 4,4	<u>939</u> 95,6
3.1	земли промышленности	<u>65</u> 100	-	<u>43</u> 66,2	<u>22</u> 33,8
3.2	земли транспорта, в том числе:	<u>841</u> 100	-	-	<u>841</u> 100
3.2.1	автомобильного	<u>841</u> 100	-	-	<u>841</u> 100
3.3	земли обороны и безопасности	<u>22</u> 100	-	-	<u>22</u> 100
3.4	земли иного специального назначения	<u>54</u> 100	-	-	<u>54</u> 100
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	<u>8</u> 100	-	-	<u>8</u> 100
5.	Земли лесного фонда	<u>9487</u> 100	-	-	<u>9487</u> 100
6.	Земли запаса	<u>6717</u> 100	-	-	<u>6717</u> 100
	<b>Итого земель в административных границах</b>	<b><u>146414</u></b> <b>100</b>	<b><u>54643</u></b> <b>37,3</b>	<b><u>13192</u></b> <b>9,0</b>	<b><u>78579</u></b> <b>53,7</b>
	Из всех земель: земли природоохранного назначения	<u>9487</u> 100	-	-	<u>9487</u> 100

Как видно из данных, приведённых в таблице, наибольшее количество земель сельскохозяйственного назначения находятся в государственной и муниципальной собственности (57,13 %), земель населённых пунктов (53,4 %), и практически все земли иных категорий.

## 2.2. Состав земель населённых пунктов

На территории населённых пунктов района в собственности граждан находится 7590 га земель, в том числе 165 га - в черте города Короча и 7430 га - в сельских населённых пунктах, из них 1201 га - с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство» (рис. 2.1).

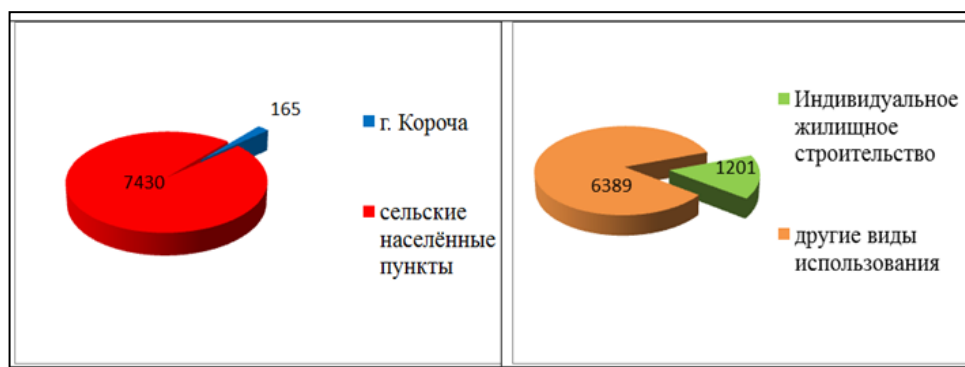


Рис. 2.1. Земельные участки граждан в границах населённых пунктов, шт.

В Корочанском районе активно развивается индивидуальное жилищное строительство. В соответствии с постановлением правительства Белгородской области от 09.12.2008 года №293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области» 31.10.2012 г. Муниципальный совет муниципального района «Корочанский район» принял решение об установлении предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства производится как из земель муниципальной собственности, так и из земельных участков ОАО «Белгородская ипотечная корпорация», сформированных в целях развития индивидуального жилищного строительства [5].

Предоставление земельных участков гражданам для развития индивидуального жилищного строительства характеризуется следующими

показателями: в районе 1409 земельных участков с видом разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство на площади 1201 га, из них:

- в собственности граждан - 305 га,
- в аренде - 61 га,
- в собственности юридических лиц - 824 га, которые переведены из земель сельскохозяйственного назначения для последующего предоставления их для индивидуального жилищного строительства.

В установленном порядке (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) оформлены права на все 1409 участков граждан.

Из всех земель индивидуального жилищного строительства по составу угодий пашня занимает 1157 га, 33 га - пастбища, 11 га - под застройкой.

Структура нового жилищного строительства в населённых пунктах Корочанского района по типу застройки принята следующей [15]:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа, с земельным участком 30х50м;
- многоквартирные секционные дома.

Рост жилого фонда, находящегося в частной собственности, преимущественно граждан, в городской местности происходит медленнее, чем в сельской местности.

В состав земель населенных пунктов могут входить и иные земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам (рис. 2.2):



Рис. 2.2. Состав земель населенных пунктов.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент [НПБ 4]. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов [НПБ 3, НПБ 4, НПБ 5].

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами [НПБ 4].

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения [НПБ 3]. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Согласно статье 48 Правил землепользования и застройки Корочанского района, основные и вспомогательные разрешенные виды деятельности (виды использования земельных участков) по жилым территориальным зонам в городском поселении «Город Короча» составляют [18]:

1) Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа «Ж» (таблица 2.3):

Таблица 2.3

**Виды использования земельных участков  
по зоне жилой застройки индивидуальными жилыми домами  
усадебного типа**

Основные	Вспомогательные	Условно разрешённые
<p>Отдельно-стоящие односемейные дома с участками площадью 200-2500 кв. м.</p> <p>Ограждение участков прозрачной металлической сеткой высотой не более 1,5 м.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно-стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;</li> <li>- Хозяйственные постройки;</li> <li>- Сады, огороды, палисадники;</li> <li>- Теплицы, оранжереи;</li> <li>- Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные</li> <li>- колодцы;</li> <li>- Индивидуальные бани, надворные туалеты;</li> <li>- Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);</li> <li>- Площадки для сбора мусора.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Учреждения дошкольного, основного, общего (начального и среднего) образования,</li> <li>- Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;</li> <li>- Аптеки;</li> <li>- Предприятия бытового обслуживания;</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>-детские игровые площадки</li> <li>- ;</li> <li>- Спортзалы, залы рекреации, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;</li> <li>- Строения для содержания домашнего скота и птицы;</li> <li>- Ветлечебницы без постоянного содержания животных;</li> <li>- Отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>- Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.</li> </ul>

2) Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа «Ж-1» (таблица 2.4):

Таблица 2.4

**Виды использования земельных участков  
по зоне жилой застройки индивидуальными жилыми домами  
коттеджного типа**

<b>Основные</b>	<b>Вспомогательные</b>	<b>Условно разрешённые</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно-стоящие односемейные дома с участками площадью 200-2500 кв. м;</li> <li>- Блокированные односемейные дома с участками.</li> <li>- Ограждение участков прозрачной металлической сеткой высотой не более 1,5 м.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отдельно-стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;</li> <li>- Хозяйственные постройки;</li> <li>- Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;</li> <li>- Индивидуальные бани, надворные туалеты;</li> <li>- Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);</li> <li>- Площадки для сбора мусора.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Учреждения дошкольного, основного, общего (начального и среднего) образования;</li> <li>- Спортивные площадки, детские игровые площадки;</li> <li>- Отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>- Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- Гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок.</li> </ul>



## 3) Зона малоэтажной смешанной жилой застройки «Ж-2» (таблица 2.5):

Таблица 2.5

**Виды использования земельных участков  
по зоне малоэтажной смешанной жилой застройки**

<b>Основные</b>	<b>Вспомогательные</b>	<b>Условно разрешённые</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Блокированные односемейные дома с участками.</li> <li>- Дома квартирного типа до 3 этажей с участками;</li> <li>- Многоквартирные дома не выше 4 этажей;</li> <li>- Учреждения дошкольного, основного, общего (начального и среднего) образования;</li> <li>- Аптеки;</li> <li>- Пункты оказания первой медицинской помощи;</li> <li>- Спортивные площадки, детские игровые площадки;</li> <li>- Залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Хозяйственные постройки;</li> <li>- Сады, огороды, палисадники;</li> <li>- Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);</li> <li>- Площадки для сбора мусора;</li> <li>- Детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>- Спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);</li> <li>- Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);</li> <li>- Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- Подземные, полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;</li> <li>- Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;</li> <li>- Отделения, участковые пункты милиции;</li> <li>- Общественные резервуары для хранения воды;</li> <li>- Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;</li> <li>- Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;</li> <li>- Предприятия розничной торговли в неспециализированных магазинах.</li> </ul>

### 2.3. Территориальное планирование Корочанского района

Основная цель территориального планирования муниципальных образований заключается в создании предпосылок повышения эффективности управления развитием территории за счет принятия градостроительных решений, которые должны способствовать [8]:

- улучшению условий жизнедеятельности населения, улучшению экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия, обеспечению устойчивого градостроительного развития;
- решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития поселений с учетом особенностей и проблем пространственной организации ее территории;
- взаимному согласованию интересов в сфере градостроительной деятельности с интересами поселений района, муниципальных образований области;
- градостроительному регулированию использования территории и связанной с ней недвижимости административно-правовыми и экономическими способами;
- снижению факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В итоге, основная цель территориального планирования должна способствовать достижению устойчивого развития территории на основе планирования на всех территориальных уровнях управления территорией, с учетом сохранения благоприятной среды жизнедеятельности для существующего и будущих поколений и обеспечения благоприятных условий социального и экономического развития общества.

В соответствии с Постановлением правительства Белгородской области от 29.09.2006 г. № 211-пп «О мероприятиях по обеспечению разработки градостроительной документации на территории Белгородской области» разработана и утверждена 23.09.2009 года решением Муниципального совета Схема территориального планирования муниципального района «Корочанский район», 25.11.2009 года - генеральный план городского поселения «Город Короча», 23.06.2010 года - Правила землепользования и застройки с картой градостроительного зонирования городского поселения «Город Короча». В Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Короча» 28 декабря 2012 года были внесены изменения.

В соответствии с Постановлением правительства Белгородской области от 02.09.2008 г. № 211-пп «О мероприятиях по обеспечению разработки градостроительной документации для сельских поселений Белгородской области» разработаны и в октябре 2011 года утверждены решениями земских собраний генеральные планы 22-х сельских поселений, и Правила землепользования и застройки с картами градостроительного зонирования всех 22-х сельских поселений Корочанского района [13].

Во исполнение п. 6 протокола поручений, данных заместителем Губернатора области - руководителем Администрации Губернатора области от 04.10.2012 года и п. 8 протокола совещания у заместителя Председателя Правительства Российской Федерации от 17.07.2012 г. №ДК-П4-118 [16]. в ноябре-декабре 2012 года в правила землепользования и застройки с картами градостроительного зонирования 22-х сельских поселений были внесены изменения.

В районе приняты решения по установлению типов домов в районах индивидуальной застройки. В индивидуальном коттеджном и усадебном строительстве основной тип дома - одноквартирный. Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от

хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м [18].

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах.

Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной и усадебной застройки в Корочанском районе следующие (таблица 2.4):

*Таблица 2.4*

**Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной  
и усадебной застройки**

Размер земельного участка (кв. м)	Площадь жилого дома (кв. м общей площади)	Предельно допустимые параметры	
		коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
1200 и более	480	20	0,4
1000	400	20	0,4
800	320	20	0,4
600	360	30	0,6
500	300	30	0,6

В Корочанском районе с 2012 года началась реализация закона Белгородской области от 8 ноября 2011 года № 74 «О предоставлении земельных участков многодетным семьям». Участки под застройку предоставляются семьям, имеющим трех и более детей (Приложение 1). Формирование таких земельных участков обеспечивается отделом земельных отношений комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации района.

Сведения о вводе индивидуального жилья в Корочанском районе представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6

## Ввод индивидуального жилья в 2014 году

п/п	Наименование места застройки	Введено жилья	
		ДОМОВ	М. КВ.
1.	Алексеевское сельское поселение	3	405
2.	Анновское сельское поселение	1	120
3.	Афанасовское сельское поселение	2	224
4.	Бехтеевское сельское поселение	21	2762
5.	Большехаланское сельское поселение	-	-
6.	Бубновское сельское поселение	-	-
7.	Жигайловское сельское поселение	пристройка	30
8.	Заяченское сельское поселение	3	279
9.	Коротковское сельское поселение	1	78
10.	Кощеевское сельское поселение	2	134
11.	Ломовское сельское поселение	1	158
12.	Мелиховское сельское поселение	28	3696
13.	Новослободское сельское поселение	2	242
14.	Плосковское сельское поселение	2	335
15.	Плотавакское сельское поселение		
16.	Погореловское сельское поселение	18	1977
17.	Поповское сельское поселение	2	299
18.	Проходенское сельское поселение	1	153
19.	Соколовское сельское поселение	пристройка	65
20.	Шейнское сельское поселение	-	-
21.	Шляховское сельское поселение	2	324
22.	Яблоновское сельское поселение	пристройка	30
23.	г. Короча	16	4883
	<b>Итого</b>	<b>105</b>	<b>16194</b>

В соответствии с основными направлениями приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и Стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2020 года в г. Короча активно ведется жилищное строительство, микрорайоны индивидуального жилищного строительства обеспечиваются инженерной инфраструктурой, автомобильными дорогами, оказывается финансово-кредитная поддержка застройщикам.

Основные мероприятия по решению задач территориального планирования города Корочи [13, 14]:

- Качественно-количественное развитие жилых зон предусматривается за счет освоения под новое жилищно-гражданское строительство свободных от застройки территорий в северном направлении. Совершенствование застройки жилых зон предусматривает: увеличение многообразия жилой среды и застройки, отвечающей запросам различных групп потребителей, размещение различных типов жилой застройки (многоквартирной многоэтажной, средней этажности, малоэтажной блокированной с приквартирными участками, коттеджной).

- Формирование комплексной жилой среды, отвечающей социальным требованиям доступности объектов и центров повседневного обслуживания, общественного транспорта, объектов отдыха, озеленения.

- Формирование планировочных центров и осей, развитие узловых элементов планировочного каркаса. Проектом предусматривается формирование нескольких планировочных центров в северном и восточном направлениях.

Застройка жилыми домами производится как на территории существующих, так и новых микрорайонов: мкр. «Северный», мкр. «Южный», мкр. по ул. Красная Площадь. На расчетный срок предусматривается строительство жилых многоквартирных домов. Строительство уличных дорог предусматривается, в том случае, когда застройщиками освоено более 50% территории.

Потенциальная площадь резервируемых территорий в новых границах городской черты городского поселения «Город Короча» составляет около 52,69 га. На этих территориях планируется разместить коттеджную и секционную застройку, общественные центры, парки, спецзоны. Потенциальная численность населения на резервируемых территориях жилых массивов составит 1435 человек.

На территории поселения на расчетный срок до 2025 г. проектируется застройка индивидуальными жилыми домами на следующих, отведённых для этой цели, земельных участках:

Участок № 1 – застройка ул. Бутурлина – граница городского поселения «Город Короча» – 126 жилых домов с количеством жителей 441 чел., 35га. Проектируемый жилой район усадебной жилой застройки г. Короча прилегает к улице в жилой застройке ул. Бутурлина, которая в транспортной системе поселения на расчетный срок будет нести функцию главной улицы, и будет иметь в перспективе минимальный набор объектов социально-бытового обслуживания повседневного спроса. Жители проектируемого жилого района усадебной застройки будут пользоваться объектами периодического спроса в общественном центре поселения и ближайших к ним подцентрах в 15-ти минутной пешеходной доступности.

На территории Корочанского района сформированы земельные массивы для комплексного развития в целях индивидуального жилищного строительства. В настоящее время Белгородская ипотечная корпорация предлагает индивидуальным застройщикам земельные участки, сформированные в массивах на территории села Подкопаевка (рис. 2.3) и на территории сельского поселения Дальняя Игуменка (рис. 2.4).



Рис. 2.3. Проект застройки массива ИЖС в с. Подкопаевка.



*Рис. 2.4.* Массив ИЖС на территории сельского поселения Дальняя Игуменка.

Белгородский областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства изменил положение о порядке выдачи и возврата денег многодетным семьям под постройку жилья. Семьи, воспитывающие трех и более детей, хотя бы двум из которых нет 18 лет, фонд ИЖС дает займы один миллион рублей на строительство жилья или строит коробку дома без отделки. Рассрочка при этом теперь составляет не 15, а 17 лет, и не под 10 % годовых, а под 5 %. Материнским капиталом для постройки дома семья сможет воспользоваться даже в том случае, если ребенку еще не исполнилось трех лет [5].

Земля будет предоставляться в аренду на 49 лет. Годовой размер арендной платы составит 0,3 % от кадастровой стоимости участка. Через три года или в случае завершения строительства индивидуального жилого дома до истечения трех лет семьи имеют право приобрести этот участок в собственность бесплатно (рис. 2.5).





Рис. 2.5. Земельные участки ИЖС для многодетных семей.

Большое внимание администрацией Корочанского района уделяется развитию на территории жилых массивов инженерных сетей. В целях формирования рынка доступного и комфортного жилья полным ходом идет реализация мероприятий, предусмотренных федеральной целевой программы «Жилище» и Стратегией развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 года, которые предусматривают новые подходы в жилищном строительстве, увеличение ввода жилья, обустройство микрорайонов массовой застройки инженерными коммуникациями, что позволит, в конечном итоге, добиться создания более комфортных условий для проживания людей [12]. В соответствии с программой инженерного обустройства микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства Белгородской области на 2012-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства области от 21.01.2013 года № 19-пп [НПБ 14], завершены работы по строительству внутриплощадочных сетей водопровода в микрорайонах «Дальняя Игуменка» села Дальняя Игуменка и «Новый» села Мелихово. Общая протяженность построенных сетей – 3,9 км, сумма затрат по которым составила – 6,7 млн. рублей [10].

Подводя итог проведённому анализу реализации на территории Корочанского района целевой программы развития индивидуального жилищного строительства и федеральной целевой программы «Жилище», сформулируем основные выводы по данному разделу:

Основным стратегическим направлением дальнейшего развития жилищного строительства Корочанского района следует считать:

- создание более комфортных условий для проживания людей;
- увеличение темпов роста жилищного строительства;
- увеличение объемов строительства индивидуального жилья;
- увеличение жилищной обеспеченности жителей Корочанского района [10].

#### **2.4. Аренда, пользование земельными участками и стоимость земельных участков**

Использование земли в Российской Федерации является платным (статья 65 Земельного кодекса РФ) [НПБ 3].

Согласно ст. 614 Гражданского Кодекса РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) [НПБ 2]. Расчет арендной платы за пользование земельными участками в Корочанском районе осуществляется на основании следующих нормативно-правовых документов [13]:

- постановления Правительства Белгородской области от 13.07.2009 г. № 247-пп «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена»;

- постановления Правительства Белгородской области от 10.02.2006 г. № 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области». В случае изменения размера арендной платы, внесение соответствующих изменений в заключенные договоры аренды

не требуется. При изменении арендной платы арендатор о таком изменении уведомляется посредством направления соответствующего уведомления;

- постановления Правительства Белгородской области от 25.11.2013 г. № 483-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области»;

- постановления Правительства Белгородской области от 27.10.2014 г. № 399-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Белгородской области»;

- постановления Правительства Белгородской области от 12.11.2012 г. № 448-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области»;

- решения Муниципального совета муниципального района «Корочанский район» Белгородской области от 23.12.2009 № Р/182-22-1 «Об утверждении величин корректирующих коэффициентов, учитывающих вид разрешенного (функционального) использования земельного участка при определении размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Белгородской области, собственности муниципального района «Корочанский район» и государственная собственность на которые не разграничена».

С 1 марта 2015 года изменен порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких участков без проведения торгов [13].

В основном новые положения затронули случаи продажи земельных участков гражданам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных на приобретаемых земельных участках. Продажа

земельных участков гражданам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, садовых домиков, расположенных на приобретаемых земельных участках, осуществляется по цене, определяемой в размере 60 процентов от кадастровой стоимости соответствующих земельных участков. Цена земельного участка определяется на момент подачи заявления заинтересованным лицом.

В отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена, данная норма установлена постановлением Правительства Белгородской области от 12 января 2015 года №1-пп «Об утверждении порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов». Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (далее – земельные участки), предоставляемых без проведения торгов, если иное не предусмотрено федеральными законами, осуществляется по кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которой внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев [НПБ 15]:

- продажа земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, в случаях, предусмотренных пунктами 1, 2 части 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется по цене, равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не выше кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которой внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости;

- продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам или юридическим лицам в соответствии с частью 4 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения» и частью 3 статьи 6 закона Белгородской области от 31 декабря 2003 года № 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области» осуществляется по рыночной стоимости таких участков;

- продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», осуществляется по цене, установленной законом Белгородской области от 31 декабря 2003 года № 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области».

Расчет арендной платы по заключенным договорам аренды земельных участков заинтересованные лица могут получить в отделе кадастровой работы и учета недвижимости комитета муниципальной собственности и земельных отношений администрации Корочанского района.

3 марта 2015 года в большом зале администрации района было проведено совещание, посвященное подведению итогов работы индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ) Корочанского района за 2015 год и определению задач на 2016 год.

На совещании отмечено, что значительный вклад в производство сельскохозяйственной продукции и обеспечение населения продовольствием занимают крестьянские (фермерские) хозяйства (КФХ) и индивидуальные предприниматели.

За отчетный период малыми формами хозяйствования обрабатывалось 10,9 тыс. га закреплённой пашни – из них: под зерновыми и зернобобовыми культурами – 6,9 тыс. га, техническими – 2,8 тыс. га, овощами – 0,1 тыс. га, кормовыми – 0,6 тыс. га, площадь паров – 0,5 тыс. га.

Валовой сбор зерновых и зернобобовых составил 24,6 тыс. тонн при средней урожайности 33,8 ц/га, подсолнечника – 5,3 тыс. тонн (это более 30%

от общего валового сбора по району) при средней урожайности 22,9 ц/га, кукурузы на зерно – 2,3 тыс. тонн при урожайности более 40 ц/га.

Производство овощей и бахчевых составило 3,1 тыс. тонн, в том числе: капусты – 0,7 тыс. тонн, картофеля – 0,9 тыс. тонн, моркови – 0,2 тыс. тонн, столовой свёклы – 0,2 тыс. тонн, огурцов – 0,05 тыс. тонн; 0,06 тыс. тонн – томатов, бахчевых – 0,95 тыс. тонн, прочих овощных культур – 0,03 тыс. тонн.

Согласно структуре посевных площадей на 2016 год осенью 2015 года под урожай 2016 года посеяно 1,970 тыс. га озимых культур, состояние которых на сегодня пока под вопросом, но будем надеяться на лучшее. В текущем году планируется посеять 2,8 тыс. га ярового ячменя и 0,5 тыс. га яровой пшеницы, кукурузы на зерно – 0,7 тыс. га, подсолнечника – 2,7 тыс. га, кормовых культур – 0,6 тыс. га, сои – 0,7 тыс. га, овощей – 0,1 тыс. га, овса – 0,1 тыс. га, гречихи – 0,2 тыс. га.

## **ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

### **3.1. Организационно-правовые основания оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления**

В соответствии с Концепцией областного проекта «Социальное обустройство сельских территорий Белгородской области», сельский социальный кластер – это группа объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры на территории поселений, обеспечивающих в полном объеме удовлетворение минимальных потребностей населения в социальных, образовательных, культурных и прочих бытовых услугах. Перечень объектов, входящих в сельский социальный кластер, определяется социальными нормативами, исходя из численности сельского населения [16].

Социальный норматив – величина минимально необходимой обеспеченности населения важнейшими социально-культурными, жилищно-коммунальными, медицинскими, образовательными и другими бытовыми услугами в натуральном выражении, определяемый на основе постановлений и распоряжений Правительства РФ и Белгородской области.

Значительный социальный эффект дает реализация мероприятий Стратегии развития сельского хозяйства Белгородской области, областных целевых программ развития животноводства и приоритетного национального проекта «Развитие агропромышленного комплекса», которые способствуют повышению конкурентоспособности местных сельхозтоваропроизводителей и устойчивости сельских территорий, привлечению в аграрный сектор молодых специалистов.

В Корочанском муниципальном районе уделяется особое внимание строительству жилья, объектов социально-культурной сферы, благоустройству

населенных пунктов, развитию инженерной инфраструктуры районов массовой и индивидуальной застройки жилых домов.

Планируются мероприятия по улучшению благоустройства города Короча. В соответствии с районной программой «500 парков Белогорья» на территории городского поселения планируется создание новых парков.

Проведём оценку эффективности работы органов местного самоуправления Корочанского района по созданию условий для комфортного проживания граждан на территории района - иными словами, оценим социальную эффективность работы органов местного самоуправления.

Организационно-правовыми основаниями проведения мониторинга и оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления являются:

- Указ Президента Российской Федерации от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2012 г. №1317 «О мерах реализации Указа Президента Российской Федерации от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» и подпункта «и» пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления»;
- Постановление губернатора Белгородской области от 03.05.2011 г. № 51 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов»;
- Постановление губернатора Белгородской области от 03.05.2011 г. № 50 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских и сельских поселений».



В качестве оценочных показателей примем обеспеченность жителей района объектами образования, торговли, соцкультбыта, а также благоустройство территории населённых пунктов района. Исходные данные для анализа приняты из материалов Доклада главы администрации Корочанского района о достигнутых значениях показателей эффективности деятельности органов местного самоуправления Корочанского района за 2014 год и их планируемых значениях на 3-х летний период [10].

### **3.2. Оценка обеспеченности района объектами здравоохранения и образования**

На территории Корочанского района функционируют 3 больницы, 5 амбулаторных поликлиник, 30 фельдшерско - акушерских пунктов, 4 офиса врача общей практики. В районе функционируют 25 школ, ГБОУ «Корочанская специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат для детей с нарушением речи», один техникум, количество учащихся в них более 3 тыс. человек, 6 дошкольных учреждений, 13 дошкольных групп при образовательных школах района посещают 1181 детей.

Посещают муниципальные бюджетные дошкольные образовательные учреждения 2128 дошкольников, что составляет 64 % от всех детей в возрасте от 1,5 до 6 лет. Актуальным остаётся дефицит мест в дошкольных образовательных учреждениях. Очередность в детские сады в 2014 году составила 611 человек, или 28,7 % от общего количества детей проживающих на территории района [10].

Расходы бюджета муниципального района «Корочанский район» на общее образование исполнены в сумме 302 234 тыс. руб. или 98,3 % к годовым назначениям, что свидетельствует о недостаточно эффективной работе органа местного самоуправления.

### 3.3. Оценка обеспеченности района объектами соцкультбыта и торговли

Уровень фактической обеспеченности учреждениями культуры от нормативной потребности в Корочанском районе составляет 100 %. Обеспеченность клубами и учреждениями клубного типа на 31.12.2013 года - 100%. В 2013 году завершено строительство культурно-спортивного центра в с. Дальняя Игуменка. С вводом данного объекта, обеспеченность района клубами и учреждениями клубного типа составила 100 %.

Обеспеченность библиотеками - 100 %.

Обеспеченность парками культуры и отдыха - 100 %.

Услуги различного характера оказывает населению района 69 учреждения быта различной формы собственности.

В районе торговое обслуживание населения производят 267 торговых точки и 55 предприятий общественного питания.

Услуги связи на территории района оказывают 32 отделения связи.

По состоянию на 31 декабря 2014 года учреждений культуры, имеющих собственные здания, в Корочанском районе - 43. Количество учреждений культуры, здания которых находятся в аварийном состоянии или требуют капитального ремонта - 9.

Расчет показателя:

$$9/43*100 = 20,93 \%$$

Таким образом, в Корочанском районе не смотря на 100-процентную обеспеченность жителей района объектами соцкультбыта, каждый пятый объект соцкультбыта находится в аварийном состоянии.

В 2014 году показатель доли объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности и требующих консервации или реставрации, в общем количестве объектов культурного наследия, находящихся в муниципальной собственности» составил - 8,57%. По сравнению с 2013 годом

данный показатель не изменился в связи с тем, что не были завершены ремонтно-реставрационные работы 2-х объектов культурного наследия (памятника воинской славы в п. Искра и здания женской гимназии в г. Короча). Ремонт данных объектов завершён в 2015 году, в итоге отчетный показатель составил 5,71 %.

### 3.4. Оценка обеспеченности автодорогами с твёрдым покрытием

Протяженность сети автодорог общего пользования в Корочанском районе составляет 394,0 км, в том числе дороги общего пользования местного значения 233,8 км. Все административные центры района соединены автомобильными дорогами с твердым покрытием.

В таблице 3.1 приведены основные показатели обеспеченности Корочанского района дорогами с твёрдым покрытием.

Таблица 3.1

#### Обеспеченность автодорогами с твёрдым покрытием

№ п/п	Показатель	Значение показателя	Примечание
1	Автодороги общего пользования	394,0 км	Требуют капитального ремонта 60,8 км автодорог (15,4 %)
	- из них дороги общего пользования местного значения	233,8 км	59,3 % от общей протяженности автодорог
2	Улично-дорожная сеть населённых пунктов	697,6 км	Требуют капитального ремонта 10,26 %
	- из них дороги с твёрдым покрытием	552,8 км	79,2 % от общей протяженности улично-дорожной сети
3	Протяжённость участков с грунтовым покрытием	144,8 км	
4	Населённые пункты не имеющие регулярного автобусного сообщения с г. Короча	0,16%	населенные пункты с незначительным количеством проживающего в них населения

Из общей протяженности автодорог улично-дорожной сети с твердым покрытием требуют ремонта и капитального ремонта 81,2 км или 10,26 % .

Протяженность улично-дорожной сети населенных пунктов Корочанского района на начало отчетного 2015 года составляет 697,6 км, в том числе 4 дороги с твердым покрытием 552,8 км.

Автодорожная сеть отличается значительной плотностью, высоким процентом дорог с усовершенствованным твердым покрытием. Однако весомая часть сети основных территориальных дорог нуждается в реконструкции, поскольку состояние покрытия не отвечает современным увеличивающимся нагрузкам. Несмотря на развитость автомобильных дорог, значительная часть территории поселка имеет ограниченную транспортную доступность, что создает ряд затруднений при использовании территории в интересах градостроительного развития.

Протяженность участков с грунтовым покрытием составляет 144,8 км, из них: 50,0 км остаток грунтовых дорог общего пользования местного значения после передачи в областную собственность, 61,8 км грунтовые дороги в населенных пунктах района, в том числе подъезды к кладбищам, к рекреационным зонам, 33,0 км грунтовые подъезды к вновь выделенным микрорайонам ИЖС в с. Ломово, с. Казанка, с. Подкопаевка, с. Шеино, с. Мелихово, с. Погореловка.

Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного сообщения с административным центром муниципального района в 2014 году в общей численности населения составляет 0,16 %. Это объясняется тем, что на территории района остались населенные пункты с незначительным количеством проживающего в них населения.

В соответствии с программой капитального ремонта автомобильных дорог общего пользования населенных пунктов, капитального ремонта дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов населенных пунктов Корочанского

района за 2014 год отремонтировано 4,7 км автодорог, благоустроено 6 дворовых территорий, где отремонтировано 4298 кв. метров дорожного покрытия. Освоено средств в сумме 26526 тыс. рублей. Построено 3,8 км дорог в микрорайоне «Уютный» в с. Погореловка. Выполнено устройство пешеходных дорожек от ул. Советской до источника «Ясный колодец», протяженностью 1,1 км, между ул. Мичурина МКР «Северный» и ул. Дзержинского г. Короча.

К сожалению, с просроченными межремонтными сроками в районе эксплуатируется 165,8 км автодорог общего пользования. Требуют капитального ремонта - 60,8 км автодорог, ремонта - 47,2 км.

В 2015 году в соответствии с муниципальной программой дорожного строительства было запланировано выполнить капитальный ремонт улично-дорожной сети населенных пунктов района на сумму 13853 тыс. рублей.

Также в районе продолжается работа по привлечению средств сельхозтоваропроизводителей на ремонт автодорог общего пользования.

### **3.5. Оценка налогооблагаемости земельных участков**

Одним из показателей эффективности деятельности бюджета муниципального района «Корочанский район» является доля налоговых и неналоговых доходов местного бюджета (за исключением поступлений налоговых доходов по дополнительным нормативам отчислений) в общем объеме собственных доходов бюджета.

Одним из видов налоговых поступлений в бюджет является Земельный налог.

Площадь земель, являющихся объектом налогообложения составляет 136160 га. Значение показателя в Корочанском районе - 93 %. Из общей площади земель территории Корочанского района, что составляет 146414 га, исключена площадь 10254 га.

Согласно статье 389 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) Земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками - 5 га «Белая гора».

- зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы - воинская часть 16 га;

- объектами организаций федеральной службы безопасности;

- объектами организаций органов государственной охраны;

- объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

- воинскими и гражданскими захоронениями.

3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия (курганы - 3 га);

4) земельные участки из состава земель лесного фонда - 9500 га;

5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда - 730 га.

Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, от общей площади территории муниципального района 93 %.

За 2014 год предоставлено для строительства всего участков общей площадью 46,23 га из них:

- для жилищного строительства под многоквартирными домами площадью 1,33 га.

- для индивидуального жилищного строительства 76 участков площадью 17,75 га.

- для индивидуального жилищного строительства МКР «Солнечный» 11 участков площадью 1,65 га.

- для индивидуального жилищного строительства БИК 67 участков площадью 10,05 га.

- родовые усадьбы 5 участков площадью 5 га.

- для производственной деятельности 4 участка площадью 3,72 га

- для размещения гаражей 13 участков площадью 0,04 га.

- для строительства объектов придорожного сервиса 1 участка общей площадью 0,78 га (ООО «Коммерческие инвестиции»):

- для строительства линейных объектов на площади 5,047 га.

- под объектами с/х назначения площадью 0,168 га.

- под объектами оздоровительного и рекреационного назначения площадью 0,7 га.

Налогообложение участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства»:

Значение показателя - 9,25.

- для жилищного строительства: 1,33;

- для индивидуального строительства: 17,75;

- для индивидуального жилищного строительства МКР «Солнечный» 11 участков площадью 1,65 га;

- для индивидуального жилищного строительства БИК 67 участков площадью 10,05 га;

- родовые усадьбы 5 участков площадью 5 га.

Всего площадь земельных участков: 35,78 га.

### **3.6. Оценка уровня обеспечения граждан жильем**

Многие жители Белгородской области желают осуществлять индивидуальное жилищное строительство на территории Корочанского района. Преимущества района очевидны - район расположен в центре области, что обеспечивает хорошую транспортную инфраструктуру, близость от областного центра, наличие территорий для застройки, удовлетворяющих самым разным требованиям.

Алгоритм получения земельного участка для индивидуального жилищного строительства не сложен, но имеется ряд особенностей:

1) Если участок уже сформирован, поставлен на кадастровый учет, то администрация района производит рыночную оценку права аренды и арендной платы, либо определяется рыночная цена продажи участка, запрашивает технические условия для подключения к инженерным сетям и выставляет участок на торги - аукцион или конкурс.

При этом производится публикация всей необходимой информации по лотам в газете «Ясный ключ», на официальном web-сайте органов местного самоуправления муниципального района «Корочанский район» Белгородской области <http://www.kogocha.ru> и на официальном web-сайте Российской Федерации [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru). В установленный срок, но не менее чем через 30 дней со дня публикации извещения о торгах, проводится непосредственно заседание Межведомственной комиссии по проведению земельных торгов (конкурсов, аукционов). Победителем, в частности аукциона, становится лицо, предложившее наибольшую цену за право заключить договор аренды земельного участка. Результаты торгов публикуются в СМИ и через 10 календарных дней заключается непосредственно договор аренды или купли-



продажи. При проведении торгов по земельным участкам, не предназначенным для ИЖС, срок для заключения договора - 5 календарных дней.

2) Если выбранный участок ещё не сформирован. В данном случае до проведения торгов необходимо провести процедуру формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка. При этом участок приобретает статус объекта гражданских правоотношений и только после присвоения кадастрового номера земельному участку проводится процесс торгов. Граждане, выбравшие новый участок первоначально обращаются в администрацию того сельского (городского) поселения, на территории которого расположен данный участок, и предварительно согласовывают его место расположения. Это необходимо для того, чтобы не занять место, планируемое, например, для строительства в будущем сквера, или детской площадки, либо домов для детей-сирот и для других муниципальных нужд. После согласования администрация Корочанского района в счет заключенного муниципального контракта со специализированной организацией производит формирование, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, рыночную оценку и только затем выставляет участок на торги.

В целях сокращения сроков рассмотрения заявления граждан, стимулирования жилищного строительства в администрации района реализуется проект по формированию в Корочанском районе базы данных земельных участков для вовлечения в градостроительную деятельность, что обеспечит на перспективу объем сформированных и готовых к предоставлению земельных участков разного назначения: для ИЖС, размещения торговых, промышленных объектов и других. Заинтересованные граждане могут обращаться со своими предложениями по формированию на будущее новых земельных участков в сельские (городскую) администрации.

За 2014 год объем ввода жилья в Корочанском районе составил 22585 кв. м, из них:

- индивидуальное жилье 19802 кв. м,
- многоквартирное жилье 2883 кв. м,

К соответствующему периоду прошлого года показатель составил 126%.

За 2014 год предоставлено для строительства всего участков общей площадью 180 га из них:

- для жилищного строительства под многоквартирными домами 3 участка площадью 0,5 га;
- для индивидуального жилищного строительства 93 участка площадью 21,3 га;
- для комплексного освоения в целях жилищного строительства: 14,95 га
- из земель БИК под ИЖС готовые к предоставлению в районе 422 участка на площади 126,4 гектара из 861,5 га переданных земель в собственность БИК.

В соответствии с программой инженерного обустройства микрорайонов массовой застройки индивидуального жилищного строительства Белгородской области на 2012-2015 годы, утвержденной постановлением Правительства области от 21 января 2013 года № 19-пп, подрядными организациями ООО «Теплосервис» (г. Старый Оскол) и МУП ЖКХ «Корочанское» завершены работы по строительству внутриплощадочных сетей водопровода в микрорайонах «Дальняя Игуменка» с. Дальняя Игуменка и «Новый» с. Мелихово. Общая протяженность построенных сетей - 3,87 км, сумма затрат по которым - 6689,19 тыс. рублей.

В 2014 году в рамках проектного управления с участием населения в долевом финансировании объекта было построено 0,4 км водопроводной сети по ул. Низовой с. Кошеево.

Благодаря инициативе жителей с. Новая Слободка при поддержке органов местного самоуправления по улицам Тереховка, Дуброво, Котовка и Блиновка с. Новая Слободка хозспособом выполнены работы по прокладке сетей водоснабжения общей протяженностью 1,8 км.

В с. Афанасово за счет средств населения проложено 0,6 км водопроводной сети диаметром 63 мм по ул. Центральной. К системе централизованного водоснабжения подключено 12 абонентов.

В результате проведенных мероприятий также обеспечены централизованным водоснабжением потребители п. Плодовоягодный.

Уровень благоустройства жилищного фонда, оборудованного:

- водопроводом - 76,8 %
- водоотведением - 68,6 %
- отоплением - 98,7 %
- газом - 95,8 %.

В рамках реализации долгосрочной областной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014-2020 годы» Корочанскому району на 2015 год было доведено плановое задание по вводу индивидуального жилья в объеме 21000 кв.м.

### **3.7. Инвестиционная политика органов местного самоуправления Корочанского района**

Привлечение инвестиций в экономику района является одной из наиболее важных задач, стоящих перед администрацией муниципального района «Корочанский район», решение которой возможно путем формирования целенаправленной и комплексной инвестиционной политики.

Инвестиционная привлекательность района определяется целым комплексом составляющих, которые формируются под воздействием ряда факторов социально-экономического развития: степени устойчивости и финансовой независимости, уровня жизни населения и уровня деловой активности.

Корочанский район по своим природно-климатическим условиям, производственному потенциалу, экономико-географическому положению и прочим факторам является достаточно инвестиционно привлекательным районом.

В целях активизирования работы по привлечению инвестиций, а также по формированию максимально комфортных условий для инвесторов, в Корочанском районе с 2014 года внедряется Стандарт деятельности органов местного самоуправления по обеспечению благоприятного инвестиционного климата [11]. Этот документ определяет ключевые направления деятельности, позволяющие увеличить приток инвестиций, сформировать эффективное взаимодействие между бизнесом и властью, повысить инвестиционную привлекательность территории.

В 2014 году на развитие экономики и социальной сферы муниципального района, за счет всех источников финансирования, направлено около 1,3 млрд. рублей инвестиций в основной капитал.

Основная доля объема инвестиций приходится на обрабатывающие производства – 68 %, 25 % - на сельское хозяйство.

В расчете на 1 жителя объем инвестиций за 2014 год составил 33,5 тыс. руб.

В 2014 году реализовывались 39 инвестиционных проектов, 16 из которых относятся к производству импортозамещающей продукции (молоко, мясо, плоды, овощи).

В прошедшем году было завершено 20 инвестиционных проектов с объемом инвестиций 708,0 млн. рублей:

- строительство цеха по переработке подсолнечника, производству подсолнечного масла и жмыха ЗАО Агрофирма «Русь»;
- реконструкция животноводческой фермы по производству и переработке молока КФХ «Новая Соловьевка»;

- строительство служебного жилья для сотрудников ЗАО «Свинокомплекс Короча»;

- обновление и расширение автопарка в ООО «Корочанский автомобилист»;

- запуск производства по переработке шин и других резинотехнических изделий в резиновую крошку ООО «Экология и переработка шин и РТИ» и др.

Для реализации инвестиционных проектов в реальном секторе экономики за 2014 год предоставлено 33 земельных участка общей площадью 8,06 га. 78 земельных участков общей площадью 13,5 га предоставлены для жилищного строительства. Выдано 50 разрешений на строительство объектов реального сектора экономики и 258 - на жилищное строительство.

Введено в эксплуатацию 36 объектов реального сектора экономики:

- 6 магазинов, 2 придорожных комплекса, 2 подземных газопровода высокого давления, 19 газопроводов к жилым домам, волоконно-оптическая линия связи ОАО «Мегафон», сети водоснабжения и др. А также 266 объектов жилищного строительства.

В 2015 году продолжалась реализация 28 инвестиционных проектов с объемом инвестиций более 3 млрд. рублей. Среди них такие крупные, как:

- выращивание скота мясных пород до 6 тысяч тонн в год в ООО «Мясные фермы - Искра» общей стоимостью 718,3 млн. руб.;

- строительство молочно-товарной фермы на 3960 фуражных коров ОАО «Молочная компания «Северский Донец» общей стоимостью 2586,31 млн. рублей;

- модернизация пиво - квасного производства ООО «Белогорье и К» общей стоимостью 191,6 млн. рублей;

- строительство корпоративного детского сада на 100 мест ЗАО «Свинокомплекс Короча» общей стоимостью 300 млн. рублей;

- строительство детского сада в г.Короча на 220 мест общей стоимостью 160 млн.рублей;

- реконструкция стадиона г.Короча общей стоимостью 56,5 млн.рублей и др.

Для повышения инвестиционной привлекательности продолжится развитие инженерной инфраструктуры районов массовой и индивидуальной застройки жилья, дорожное строительство, газо- и электроснабжение, комплексное благоустройство населенных пунктов района.

Для повышения инвестиционной активности в районе в числе прочих мероприятий оказывается содействие в предоставлении земельных участков под строительство производственных объектов.

Каждый рубль инвестиций, привлеченных на территорию района - это вклад в благополучное будущее Корочанского района, в повышение качества и уровня жизни населения, в формирование современной социально-экономической инфраструктуры территории.

Таким образом, проанализировав работу органов местного самоуправления по вышеперечисленным показателям, можно заключить, что работа органов местного самоуправления Корочанского района по использованию земельных ресурсов района в целом достаточно эффективна.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате исследований, проведенных при подготовке данной выпускной квалификационной работы нами установлено:

1) в Корочанском районе активно развивается индивидуальное жилищное строительство, сформированы массивы земель предназначенных для предоставления для целей индивидуального жилищного строительства;

2) решениями земских собраний утверждены генеральные планы 22-х сельских поселений, и Правила землепользования и застройки с картами градостроительного зонирования 22-х сельских поселений Корочанского района;

3) предоставление земельных участков для целей ИЖС осуществляется путем проведения торгов, которым предшествуют такие мероприятия как:

- формирование земельного участка (включая межевание и постановку земельного участка на государственный кадастровый учет),
- утверждение градостроительного паспорта земельного участка,
- градостроительная подготовка территории.

4) Территориальный рост городского поселения «Город Короча» возможен на резервируемых, свободных территориях, пригодных для жилой застройки.

В соответствии с Земельным кодексом РФ органами местного самоуправления проводятся торги по продаже права аренды, либо права собственности.

В результате ввода в эксплуатацию индивидуального жилья, в установленном порядке осуществляется уплата налога на имущество в бюджет города. Кроме того, после государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ осуществляется выкуп земельного участка (в случае если ранее земельный участок был в аренде).

Проанализировав ситуацию, сложившуюся по итогам социально-экономического развития муниципального образования за последние годы, можно отметить сохранение благоприятных условий, способствующих

дальнейшему развитию сельскохозяйственного производства, инвестиционной активности в экономике Корочанского района.

Основные задачи муниципального уровня, стоящие перед органами местного самоуправления Корочанского района:

- прогнозирование численности населения муниципального образования на расчетный срок;
- поиск территориальных ресурсов для развития территории населённых пунктов;
- оздоровление окружающей среды;
- подготовка предложений по более эффективному использованию территорий с выносом отдельных предприятий за пределы населённых пунктов;
- совершенствование инженерной и транспортной систем района;
- планировочное районирование территории;
- планировочного зонирования территории городского и сельских поселений;
- меры по восстановлению, сохранению и использованию (охрана) и воспроизводству потенциала биосферных ресурсов;
- развитие социальной и производственной инфраструктуры как основы использования современных территорий;
- развития рекреационно-туристической инфраструктуры в районе.

Таким образом, нами рассмотрены основные вопросы, сформулированные для исследования в данной выпускной квалификационной работе.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**



1. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача градостроительных планов земельных участков на территории Корочанского района»: постановление администрации муниципального района «Корочанский район». - № 124. - 12.02.2013 г.

2. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории Корочанского района»: Постановление администрации муниципального района «Корочанский район». - № 123. - 12.02.2013 г.

3. Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объектов в эксплуатацию на территории Корочанского района»: Постановление администрации муниципального района «Корочанский район». - № 125. - 12.02.2013 г.

4. Атлас «Природные ресурсы и экологическое состояние Белгородской области»: учебно-справочное картографическое пособие (отв. ред. Лисецкий Ф.Н.) – Белгородский государственный университет, 2005. – 179 с.

5. Белгородская ипотечная корпорация. Официальный сайт [электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ipoteka.belgorod.ru/index.htm>

6. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие. / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова. - М.: Проспект, 2010 г. – 302 с.

7. Годовой отчёт о наличии земель и их распределении по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям на территории Корочанского района Белгородской области по состоянию на 01 января 2015 г. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. - Белгород, 2015. - 162 с.

8. Даниленко, Е. П. Управление муниципальной собственностью и земельными ресурсами: учебно-методические материалы / Е. П. Даниленко. - Белгород: Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2013. – 54 с.
9. Даниленко, Е. П. Управление городскими территориями: Учеб. пособие /сост. Е.П. Даниленко. – Белгород: Изд-во БГТУ, 2013. – 115 с.
10. Доклад главы администрации Корочанского района о достигнутых значениях показателей эффективности деятельности органов местного самоуправления Корочанского района за 2014 год и их планируемых значениях на 3-х летний период [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.korocha.ru/>
11. Земельные участки. Основания и порядок приобретения. Второе издание, с изменениями и дополнениями / Под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2007. – 159 с.
12. Инвестиционное послание главы администрации муниципального района «Корочанский район» на 2015 год [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://korocha.ru/investitsionnoe\\_poslanie](http://korocha.ru/investitsionnoe_poslanie).
13. Корочанский район. Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Корочанский район» Белгородской области [электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.korocha.ru/>
14. Корректировка генерального плана городского поселения «Город Короча» Белгородской области. Второй этап. «Материалы обоснования». Том II.
15. Корректировка генерального плана городского поселения «Город Короча» Белгородской области. Третий этап. «Положения о территориальном планировании». Том III.
16. Официальный сайт губернатора и правительства Белгородской области. Режим доступа [http:// www.beladm.ru/](http://www.beladm.ru/)
17. Официальный сайт Управления Росреестра по Белгородской области. Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru/about/structure/>

18. Правила землепользования и застройки с картой градостроительного зонирования территории городского поселения «Город Короча» / Департамент строительства, ЖКХ и транспорта Белгородской области Государственное унитарное предприятие Белгородской области «Белгородоблпроект», 2009. - 138 с.

**ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ,  
ИМЕЮЩИМ ТРЕХ И БОЛЕЕ ДЕТЕЙ**

Местоположение (адрес участка)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Дата постановки на кадастровый учет
Корочанский район, село Поповка	31:09:0302001:838	2271	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	13.09.2012
Корочанский район, село Поповка	31:09:0302001:840	1504	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	13.09.2012
Корочанский район, село Поповка	31:09:0302001:837	1498	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	13.09.2012
Корочанский район, село Поповка	31:09:0302001:842	1498	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	13.09.2012
Корочанский район, село Поповка	31:09:0302001:834	1498	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	13.09.2012
Корочанский район, село Шеино	31:09:1802012:92	1800	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	17.07.2012
Корочанский район, село Шеино	31:09:1802012:93	1800	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	17.07.2012
Корочанский район, Погореловское сельское поселение, село Подкопаевка, улица Михайловская	31:09:1104010:349	2000	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	04.10.2013
Корочанский район, село Казанка	31:09:0804005:94	2400	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	04.10.2012
Корочанский район,	31:09:0804005:74	2400	Для размещения домов	26.09.2012

село Казанка			индивидуальной жилой застройки	
Корочанский район, село Казанка	31:09:0804005:83	2400	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	03.10.2012
Корочанский район, село Бехтеевка, улица Зеленая	31:09:0803031:61	2381	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	26.05.2010
Корочанский район, село Бехтеевка, улица Зеленая	31:09:0803031:60	2381	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	26.05.2010
Корочанский район, село Дальняя Игуменка, улица Южная	31:09:1706002:44	1800	Для индивидуального жилищного строительства	09.07.2008

