

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

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В
СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
заочной формы обучения, группы 08001658
Сивковой Светланы Сергеевны

Научный руководитель
доцент кафедры
природопользования
и земельного кадастра, к.б.н.
Кухарук Н.С.

Рецензент
начальник отдела
по учету имущества
МБУ «Имущественный центр»
Старооскольского городского
округа Ермакова Т.Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
Глава 1 Теоретические и методологические аспекты образования земельных участков для несельскохозяйственных нужд	10
1.1. Цели и задачи территориального землеустройства при образовании землепользования несельскохозяйственного назначения.....	10
1.2. Порядок отвода земель для несельскохозяйственных нужд.....	15
1.3. Требования, предъявляемые к несельскохозяйственному землепользованию.....	21
Глава 2 Характеристика объекта исследования	27
2.1. Краткая природно-экономическая характеристика Старооскольского городского округа.....	27
2.2. Техничко-экономическая характеристика объекта исследования..	37
Глава 3 Направления совершенствования механизмов формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе	47
3.1. Преимущества использования автоматизированных систем как механизма управления земельно-имущественным комплексом...	47
3.2. Повышение эффективности профессионального сопровождения муниципальными служащими управления государственной и муниципальной собственностью.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	64
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ: федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (в ред. от 19.07.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
5. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
6. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (в ред. от 27.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
7. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.
8. Российская Федерация. Законы. О муниципальной службе в Российской Федерации: федеральный закон от 2.03.2007 № 25-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2019 г.
9. Российская Федерация. Законы. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: федеральный закон от 05 апреля 2013 № 44-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // «Российская газета», 2019 г.
10. Российская Федерация. Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества: приказ Министерства

экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424 // «Российская газета», 2019 г.

11. Белгородская область. Законы. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области: закон Белгородской области от 31.12.2003 № 111 (ред. от 10.05.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.

12. Белгородская область. Законы. Об особенностях организации муниципальной службы в Белгородской области от 24 сентября 2007 года № 150 // Белгородские известия, 2019 г.

13. Белгородская область. Постановление. Об утверждении положения о проекте внутрихозяйственного землеустройства и паспорте агрохимического обследования сельскохозяйственных угодий на территории Белгородской области: постановление Губернатора Белгородской области от 27.02.2004 № 57 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.

14. Белгородская область. Постановление. Об утверждении долгосрочной целевой программы «Внедрение биологической системы земледелия на территории Белгородской области на 2011 – 2018 годы»: постановление Правительства Белгородской области от 29.08.2011 № 324-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019 г.

15. Старооскольский городской округ. Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа Белгородской области: решение Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15.08.2008 № 136, от 16.05.2014 № 185 // Режим доступа: <http://oskolregion.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza>.

16. Старооскольский городской округ. Об утверждении правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области: решение Совета депутатов Старооскольского городского округа от 25.02.2011 № 545 // Режим доступа: <http://oskolregion.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza>.

17. Старооскольский городской округ. Положение об отделе по

управлению и распоряжению муниципальными землями управления земельных отношений Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа: распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа от 11.08.2014 № 82 // Режим доступа: <http://oskolregion.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Земля занимает особое место среди тех важнейших условий, которые необходимы для существования человечества. Она является неоценимым ресурсом природы, материальным условием деятельности и жизни человечества, основой для размещения и развития народного хозяйства, главным источником производства в строительстве и сельском хозяйстве, а также основным средством получения продовольствия. Поэтому важнейшим условием сохранения и приумножения благосостояния народа выступает организация охраны и рационального использования земли.

В землеустроительной науке основополагающим является учение, где понятие земли раскрывается как средство производства. Среди материальных условий, которые необходимы для жизни людей и их производственной деятельности особое место отведено земле, являющейся условием и естественной основой любого процесса производства. Другими словами земля – это пространство, необходимое как условие всякого производства и всякой производственной деятельности. Благодаря этому, она является всеобщим средством производства.

Актуальность данной темы связана с необходимостью запланировать и организовать рациональное использование земель, организовать разумное использование гражданами и юридическими лицами земельных участков под несельскохозяйственные нужды.

Степень научной разработанности. Проблеме совершенствования системы образования землепользования несельскохозяйственного назначения посвящены работы многих ученых.

В трудах С. Н. Волкова, М. А. Сулина отмечается важность изучения состояния земель, их планирование и организация рационального использования, оценки влияния состава земельных угодий на уровень экологической стабильности территории.

С появлением систем автоматизированного земельного кадастра существенно изменились содержание и технология землеустроительных работ, что дало возможность осуществлять автоматизированное землеустроительное проектирование. При этом используются следующие программные продукты, основным назначением которых является создание систем автоматизированного проектирования: AutoCAD фирмы Autodesk, CAD +GEO, Credo, Arc/Info, ArcView, MapInfo, GeoMedia Professional.

В трудах В. И. Кирюшина изложены базовые понятия общей экологии и охраны недр и других природных ресурсов, «экологической устойчивости землевладений и землепользования, комплексной природоохранной организации территории» [23].

Учеными были раскрыты основные задачи государственного земельного кадастра и наблюдения состояния земель: «Экологические требования необходимо учитывать на всех этапах землеустройства: при размещении земельных массивов землевладений и землепользований; проектировании и строительстве различных объектов; эксплуатации земельных угодий и объектов».

Целью исследования является разработка рекомендаций по совершенствованию механизмов формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе.

В связи с указанной целью выпускной квалификационной работы поставлены **следующие задачи**.

1. Раскрыть понятие территориального землеустройства при образовании землепользования несельскохозяйственного назначения и порядок отвода земель для несельскохозяйственных нужд.
2. Рассмотреть практику формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе
3. Предложить направления совершенствования формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе.

Объектом выпускной квалификационной работы является территория Старооскольского городского округа Белгородской области.

Предметом исследования является отвод земель под несельскохозяйственные нужды.

При написании работы были использованы фондовые материалы: генеральный план территориального устройства Старооскольского городского округа; почвенная карта М 1:10 000 2010 года; схема функционального зонирования территории города.

В работе были использованы следующие методы: анализа литературы, анализа нормативно-правовой документации по теме исследования, а также метод структурного анализа документов и архивов; сравнения, метод логических обобщений, моделирования и синтеза.

Практической базой исследования послужил департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа.

Эмпирическая и информационная база диссертации включает нормативно-правовую документацию в сфере земельного права и государственного и муниципального управления, регламентирующие нормы земельно-имущественных отношений, статистические материалы, характеризующие настоящее состояние земель в Старооскольском городском округе;

Научная новизна:

– предложены новые способы решения поставленной в исследовании цели: новые способы совершенствования методики образования несельскохозяйственного землепользования; инновационное оснащение муниципальной службы в сфере имущественных и земельных отношений.

Практическая значимость исследования заключается в разработке рекомендаций по совершенствованию путей формирования несельскохозяйственного землепользования Старооскольского городского округа.

Апробация исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования представлены автором в публикациях: «Особенности электронной подачи заявлений на государственный кадастровый учет земельных участков и регистрацию прав на них органами местного самоуправления» (г. Белгород, 2018); «Применение информационных технологий при проведении процедуры отвода земель органами местного самоуправления Старооскольского городского округа» (г. Белгород, 2018).

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, нормативно-правовой базы, трех глав, которые включают параграфы, заключения, списка использованных источников и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИЗЪЯТИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

1.1. Цели и задачи территориального землеустройства при образовании землепользования несельскохозяйственного назначения

Организационное устройство земельных наделов при землеустройстве ставит различные цели, которые во многом зависят от типа почв, категории земли и вида её использования, например, как средство производства либо как пространственный базис. Землеустройство представляет собой мероприятия правового, экономического, технологического, организационно-хозяйственного и технического характера.

В своей работе М. А. Сулин отмечает следующие особенности землепользования:

- образование землепользований осуществляется под различные цели: сельское хозяйство, промышленность, транспорт и другое;
- образование землепользований происходит вследствие перераспределения земель и территориальной организации землеустроительного процесса [42].

Каждый этап отвода земель осуществляется с применением современных информационных технологий: современная компьютерная техника, программное обеспечение, системы оперативного управления документооборотом, платформы для совместной работы органов местного самоуправления с физическими и юридическими лицами, в том числе при оказании муниципальных услуг.

Так, например, С. Н. Волков уделяет особое внимание вопросам организации рационального землепользования с использованием вычислительной

техники и геоинформатики: компьютерами, периферийными устройствами, средствами цифровой картографии и фотограмметрии [8].

Основным и важным видом деятельности по контролю за землями является землеустройство. Землеустройством принято считать такие мероприятия, которые позволяют осуществлять качественное изучение состояния земель, их проектирование и организацию рационального использования, охрану, создание новых и структуризация существующих, а также определение границ объектов землеустройства на местности. Кроме того, землеустройство подразумевает организацию рационального использования и эксплуатацию гражданами и юридическими лицами земельных наделов для осуществления сельскохозяйственного производства, а также «организационное устройство территорий, используемых различными коренными малочисленными народами для ведения их традиционного образа жизни. Объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков» [9].

Качественное организационное устройство территории при землеустройстве ставит различные задачи, которые во многом зависят от типа почв, категории земли и вида её использования, например, как средство производства либо как пространственный базис. Например, на сельскохозяйственных землях приоритетной целью землеустройства выступает размещение и планирование сельскохозяйственного угодья, включающие расположение полей севооборота и разработку системы процедур, обеспечивающих сохранность почв и повышающих их плодородие. Если рассматривать несельскохозяйственные земли, то цель землеустройства на них – это целесообразное размещение объектов производственного назначения, путей подъезда к ним, возведение санитарно-защитных объектов в зонах, прилегающих к промышленным предприятиям. В связи с этим требуется проработка системы организационных, экономических, инженерных мероприятий по охране зе-

мель и защите природной среды от негативных последствий человеческой деятельности для восстановления благоприятной и стабильной экологической обстановки.

«Следовательно, землеустройство представляет собой правовые, экономические, технологические, организационно-хозяйственные и технические мероприятия» [2].

Известны два вида землеустройства – территориальное и внутрихозяйственное, которые имеют и решают свои задачи.

Внутрихозяйственное землеустройство включает мероприятия по рациональной организации сформированных землевладений и землепользований для осуществления сельскохозяйственного производства, размещению севооборотов, ферм, дорог.

«Территориальное землеустройство – система мероприятий (действий) по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования и охраны земель, образованию новых и упорядочиванию существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности» [НПБ 5]. Принципы территориального землеустройства распространяются на все земли, не взирая на их целевое назначение, виды собственности и принципы использования. Поэтому оно отличается от внутрихозяйственного землеустройства, которое распространяется на сельскохозяйственные земли, а также территории, предоставленные для рыболовства и охоты.

Однако оба вида землеустройства объединены общей целью организации рационального, полного и эффективного использования земли.

В основе организации рационального использования земельного фонда страны является отнесение земель к семи категориям, которое проводится на основе зонирования территории. Данное разделение помогает выявить главные аспекты производственного потенциала земельного надела, а также понять проблемы, цели, задачи его хозяйственного использования.

Действующим законодательством в сфере землепользования предусмотрены следующие категории земель страны, процентное соотношение ко-

торых представлено на рисунке 1.1.

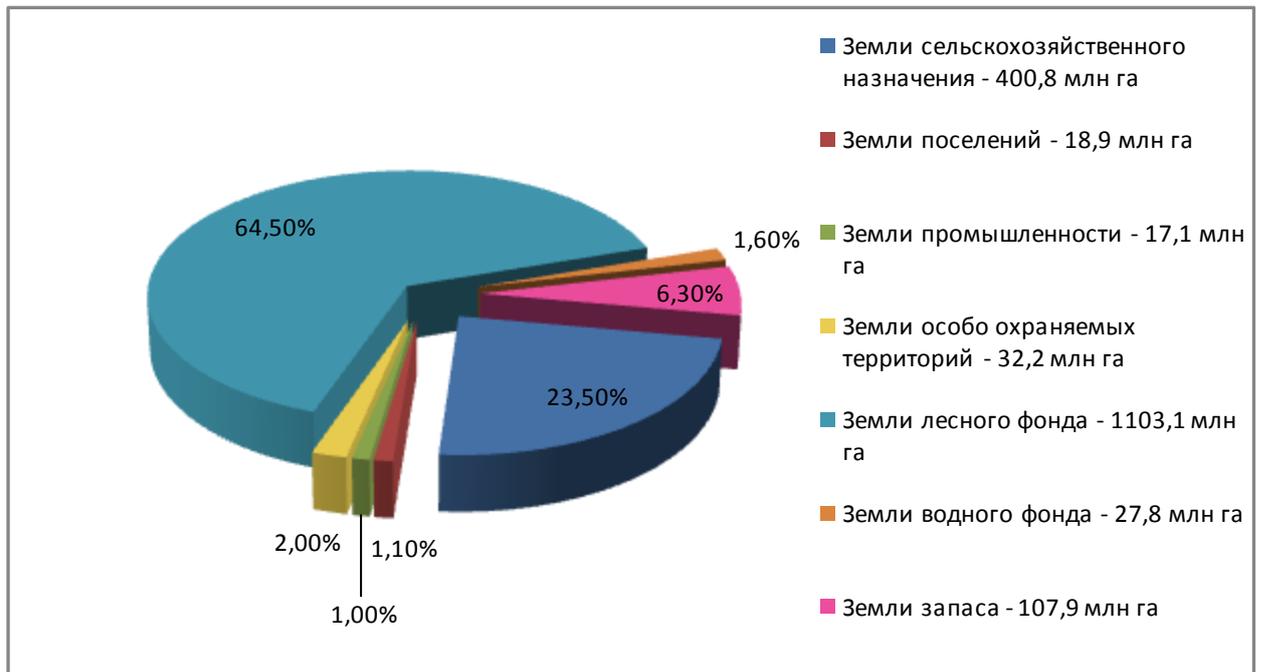


Рис. 1.1. Государственный земельный фонд по состоянию на 2018 год

1. Земли сельскохозяйственного назначения. К ним отнесены все земли, располагаемые за чертой городских и сельских поселений, предоставленные для сельскохозяйственных нужд или предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием.

2. Земли поселений – к ним относятся «территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные чертой от других категорий» [3].

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов. «К этой категории относятся территории природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения с установленными особыми правовыми режимами» [36].

5. Земли лесного фонда. В эту категорию попадают лесопокрытые территории, кроме того, входят и земли, не покрытые лесом, но предназна-

ченные для обеспечения лесного хозяйства или восстановления лесной растительности (гарь, прогалина, редины, вырубка).

6. Земли водного фонда. «К этой категории относятся территории, занятые водоемами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли по полосам отводов водоемов, магистральных каналов и коллекторов» [6].

7. Земли запаса. К ним относятся все земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставленные в постоянное пользование юридическим и физическим лицам [15].

Распределение земель по категориям строго регламентируется государством. «Даже при изменении формы собственности на земельный участок (приобретении права частной собственности, покупки, получения наследства и т. п.) владелец не может менять его целевое назначение и перевод земельного участка из одной категории в другую осуществляют компетентные государственные органы» [НПБ 4].

Любое предоставление земли осуществляется посредством её изъятия, поскольку земельный участок имеет своего владельца или пользователя и задействован в какой-либо сфере деятельности. Полный цикл работ по предоставлению земельного участка называется отводом и означает проведение землеустроительных действий по изъятию земельного участка (объекта землеустройства) в пользу юридических или физических лиц с определением в натуре (на местности) границ надела и установлением граничных знаков [20].

Таким образом, территориальное землеустройство охватывает целый ряд землеустроительных задач, которые успешно решаются в современных условиях.

1. «Формирование и совершенствование системы рационального и эффективного землепользования, позволяющей уменьшить потери качества земли».

2. Создание одинаковых условий для развития всех форм землепользования, не зависимо от качества и местоположения земельного участка.

3. Разработка предложений установления режима и условий использования земельного участка, предоставленного во владение или аренду.
4. Подготовка информации о количественных и качественных характеристиках надела, его местоположении для определения арендной платы и налога за землю, возмещения убытков, а также потерь сельскохозяйственного производства.
5. Определение сервитутов в использовании отдельных земельных участков, ограничение их в натуре.
6. Аргументация элементов правового и экономического механизмов регулирования землеустроительных отношений.
7. Разработка идей по развитию объектов производственной, природоохранной и социальной инфраструктуры, инженерного обустройства территории» [14, 22].

Рассматривая задачи и содержание организации использования земельных ресурсов, можно сделать следующие выводы. Важным видом деятельности по специальному управлению землями является землеустройство, включающее ряд мероприятий, которые направлены на регулирование и совершенствование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель, сохранение и улучшение окружающей среды.

1.2. Порядок отвода земель для несельскохозяйственных нужд

Создание несельскохозяйственных землепользований содержит свои особенности. В связи с тем, что развитие промышленности, энергетики, автомобильного и железнодорожного строительства не стоит на месте, происходит усовершенствование технологий связи, культуры и здравоохранения, растут городские агломерации, появляется необходимость в отводе под эти цели всё новых участков земли. Как правило для этого осуществляют перераспределение земель между категориями и отраслями народного хозяйства,

но в крайнем случае приходится использовать продуктивные сельскохозяйственные территории земли. Это связано с тем, что большую часть территории России занимают сельскохозяйственные угодья, то и образование новых землепользований невозможно без изъятия плодородных участков. «Законодательством РФ не допускается изъятие особо ценных и продуктивных земель и необоснованное изъятие земель из сельскохозяйственного оборота» [4, 10]. Но в исключительных случаях, когда все другие варианты истрачены и изъятие сельскохозяйственных земель неизбежно, определен целый ряд мероприятий по отводу таких территорий при условии организации рационального использования и охраны отводимых земель. Эти действия включают не только административные и юридические мероприятия, но и экономико-технические. Образование несельскохозяйственного землепользования, а именно предоставление участка отражено в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Процедура изъятия и предоставления земельного участка

Порядок предоставления земельного участка	С предварительным согласованием мест размещения объектов	Без предварительного согласования мест размещения объектов
1	2	3
Стадии предоставления участка	Оформление ходатайства (заявления) о выделении земельного участка и обоснование требуемой площади	Подготовка и формирование земельного участка, его кадастровый учёт
	Предварительное согласование места размещения объекта	Проведение торгов и аукционов

1	2	3
Стадии предоставления участка	Изъятие и предоставление земельного участка	Оформление документации по результатам торгов
	Оформление земельного участка	

«Отвод земельного участка для несельскохозяйственных целей связан со строительством тех или иных объектов. Поэтому возбуждение ходатайства об отводе участка производится на основании решений о строительстве или реконструкции объекта недвижимости. Возбуждение ходатайства об отводе земельного участка оформляется заявлением заказчика» [7].

Для того чтобы правильно оформить ходатайство (заявление), необходимо предоставить следующие документы:

- заявление, в котором содержатся сведения о юридическом или физическом лице, объекте, предполагаемом месте размещения объекта;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства объекта с указанием сроков начала и окончания;
- расчёт испрашиваемой площади для размещения объекта, установления охранных зон;
- справки о наличии средств для финансирования строительства;
- расчеты потребности в установлении сервитутов для проезда, функционирования охранных, санитарных и иных защитных зон [25].

Указанные документы направляются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые по закону представляют интересы собственника соответствующего земельного участка.

К ходатайству прилагают:

1. схему размещения объекта;
2. схему генерального плана (проект планировки) участка.

С регистрации ходатайства начинается процесс по отводу земель под строительство несельскохозяйственного объекта, поэтому это важный этап образования землепользования несельскохозяйственного назначения.

После принятия ходатайства заинтересованного лица уполномоченный орган местного самоуправления предоставляет право проведения проектно-изыскательских работ землеустроительным организациям, кадастровым инженерам, имеющим допуск СРО на проведение данных работ, с целью выбора заявителем интересующего участка.

В случае если отвод для несельскохозяйственных целей интересующего земельного участка несет за собой потери сельскохозяйственного производства, проводят подсчет данных убытков, которые впоследствии возмещают заинтересованные в получении земли предприятия, организации или физические лица, чья деятельность приводит к ухудшению качества надела земли. Таким образом, «заказчик получает предварительные расчеты стоимости убытков и потерь, связанных со снятием плодородного слоя и рекультивацией земель, которые ему придется возместить государству или землепользователям, земли которых затрагивает их деятельность» [1, 20].

На стадии выбора месторасположения земельного участка и предварительного обоснования рассматриваются все возможные варианты, а также проводятся такие работы:

- выполняют подготовительные и проектно-изыскательские работы, выполняемые специальными организациями и комиссиями;
- осуществляют выбор конкретного земельного надела и проводят качественное обоснование вариантов его размещения;
- проводят информирование населения путем средств массовой информации (газеты, телевидение, электронные сайты) и согласование земельного отвода с главой администрации городского округа;
- оценивают экологические, социальные и иные воздействия на окружающую среду отвода земель для функционирования несельскохозяйственного объекта;

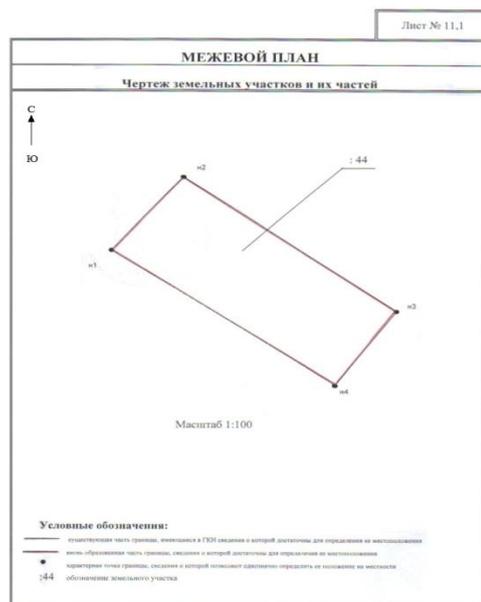
- рассчитывают соответствующие убытки и потери сельскохозяйственного производства для определения размера компенсации;
- разрабатывают и утверждают землеустроительный проект отвода земельного участка, оформляют документацию по соответствующим обременениям и сервитутам на проведение проектно-изыскательных работ. Схемы из межевого плана представлены на рисунках 1.2 (а, б, в).

Подготовительные работы предусматривают сбор, изучения и систематизацию различных документальных сведений и материалов, необходимых для принятия обоснованного проектного решения. Поэтому эти работы поручают специалистам, ответственным за весь землеустроительный процесс.

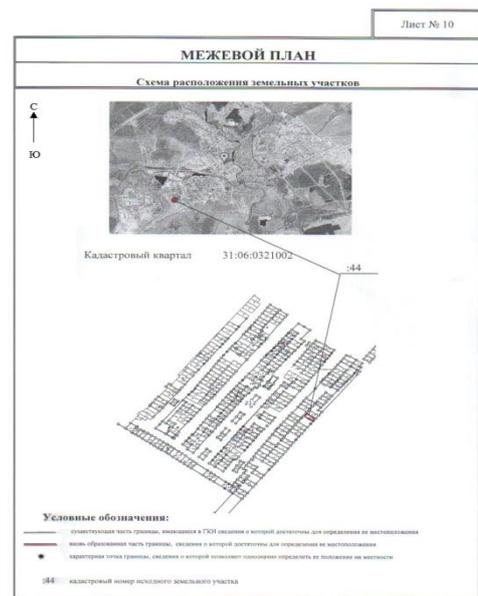
На этапе проведения проектно-изыскательских работ подготавливаются материалы для утверждения сметной документации, разработки генерального плана строительства, проекта рекультивации земель.

«Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка проводится после окончания проектно-изыскательских работ, включения объектов в планы строительства и решения вопросов о его финансировании» [54].

а)



б)



в)

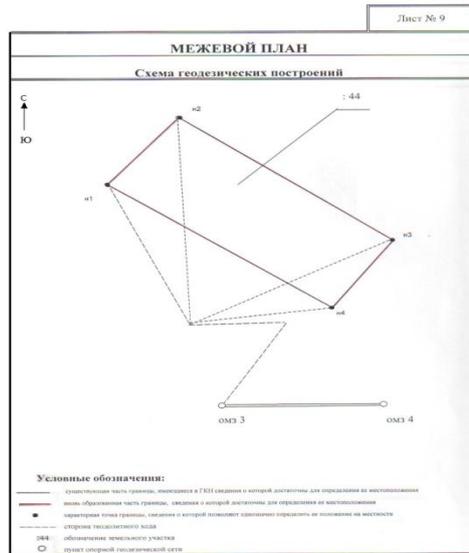


Рис. 1.2. Схемы межевого плана: а) схема геодезических построений; б) схема расположения земельных участков; в) чертёж земельных участков и их частей

После издания постановлений администрации городского округа о его устанавливаются и закрепляются в натуре границы. «Определение на местности границ производится только по вновь сформированным земельным участкам. Если участок предоставляется в сложившихся границах, то при его межевании используются прежние границы и геодезические данные, которые при необходимости восстанавливаются и обновляются. Закрепление границ земельного участка осуществляется с помощью межевых знаков, которые могут быть временными или долгосрочными» [10].

На завершающем этапе заинтересованное в получении земли физическое или юридическое лицо оформляет с муниципалитетом договор купли-продажи надела, поскольку все сделки с недвижимым имуществом по нормам действующего законодательства должны быть задокументированы официально, и обращается в орган государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) за получением правоустанавливающего документа на этот участок [НПБ 1].

1.3. Требования, предъявляемые к несельскохозяйственному землепользованию

Выделяемый участок земли под несельскохозяйственное землепользование размещают, учитывая интересы всех отраслей, землевладельцев и землепользователей, находящихся на данной территории. При этом в приоритете остается сельскохозяйственное землепользование.

Размеры и конфигурация, минимальный размер участка определяются стандартами, утвержденными местным законодательством и должны отвечать требованиям эффективной эксплуатации предприятия, предусматривать возможность дальнейшего развития предприятия. Кроме того, должны учитываться размеры и расположение санитарно-защитных зон, определяемых также на основе местных нормативов, регламентирующих деятельность объекта и интенсивность загрязнения.

С этой целью необходимо проведение работ по обследованию местности и определению таких факторов как особенности температурного режима воздуха, направления ветров, гидрологических условий.

Учитывая то, что при отводе земельных участков для целей, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства, возможна безвозвратная потеря такого свойства земли как почвенное плодородие, на землевладельцев и землепользователей возлагаются обязанности по проведению следующих мероприятий, а именно:

- сохранению почв и их плодородия при проведении работ;
- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот [НПБ 3].

Требования земельного законодательства предусматривают различные способы сохранения плодородного слоя почвы, которые отражены в схеме на рисунке 1.3 [12].

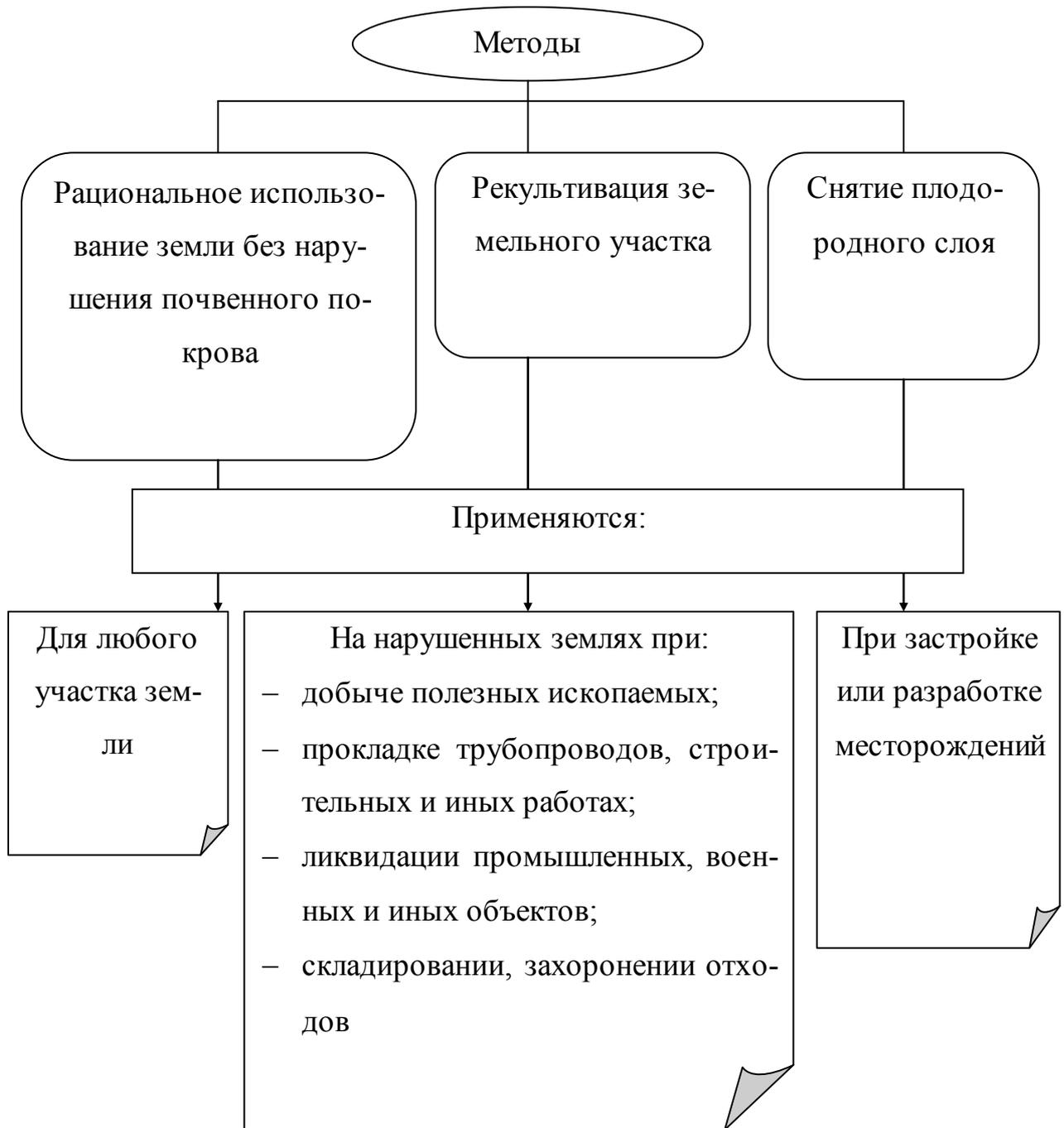


Рис. 1.3. Методы сохранения плодородия земли

Снятие плодородного слоя осуществляется как при временном отводе земель, так и при отводе земельного участка в постоянное пользование. Только во втором случае снятый плодородный слой участвует в землевании, наносится на малопродуктивные сельскохозяйственные угодья. Затраты на землевание достаточно велики, при этом они не должны превышать нормативной стоимости освоения нового угодья. Поэтому мероприятия по вывозу

плодородного слоя не всегда целесообразны и оправданы [31].

«Земли любой категории часто теряют свою хозяйственную ценность, в этом случае необходима рекультивация: проведение мер по восстановлению плодородия земельного участка. Говоря о рекультивации нарушенных земель, следует понимать, что она проводится на землях, предоставленных во временное пользование, а также является весьма дорогостоящим мероприятием» [28, 37].

Кроме того, участок выделяемой территории переходит в постоянное пользование, поэтому необходима разработка мероприятий по рациональному использованию земли и сохранности её хозяйственной ценности.

Эти мероприятия разрабатывают согласно следующим требованиям.

1. Учёт рельефа. Большое внимание уделяют рельефу, который рассматривают с точки зрения удобств территориально-технологических связей, как между отдельными объектами, так и в комплексе в целом. Следует помнить главное – уклоны рельефа не должны превышать 3 %. А для того, чтобы в весенний период территория быстрее освободилась от снега, выбирают южную или юго-восточную экспозицию склона.

Крупные объекты размещают на более ровных площадках, где разность отметок земли на углах здания не превышает 0,8 – 1 м.

2. Учёт ветров в целях обеспечения санитарно-гигиенических и противопожарных условий. Комплексы стараются размещать с подветренной стороны от жилой зоны.

3. Другие требования. «Вокруг комплекса проектируют зелёные насаждения, задерживающие пыль, шум и вредные газообразные вещества, выравнивающие температурно-влажностный режим» [НПБ 6].

Для комплексного изучения земельного участка, отведённого под несельскохозяйственные цели, и получения необходимых и достаточных материалов проводятся инженерные изыскания. Эти изыскания состоят из высотной, плановой и комбинированной топографических съёмок, выполняемых в нескольких масштабах с обязательным обследованием инженерных комму-

никаций [35, 41].

В ходе работ получают такую проектную документацию, как:

- материалы о природных условиях территории, факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения;
- материалы, необходимые для обоснования компоновки строений, сооружений, принятия объёмно-планировочных решений, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства;
- материалы, необходимые для расчётов оснований, фундаментов и конструкций строений и сооружений, выполнения земляных работ.

В состав проектной документации на объект строительства включаются следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- архитектурные решения;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Детальное и качественное проектирование обеспечивает рациональную организацию использования и охраны земель при соблюдении правовых, экономических, градостроительных и других норм [26, 32].

Рассмотрев теоретические и методологические аспекты образования земельных участков для несельскохозяйственных нужд, сформулируем ряд выводов:

1. Землеустройство представляет собой правовые, экономические, технологические, организационно-хозяйственные и технические мероприятия.

Известны два вида землеустройства – территориальное и внутрихозяйственное, которые имеют и решают свои задачи.

Внутрихозяйственное землеустройство включает мероприятия по рациональной организации сформированных землевладений и землепользований для осуществления сельскохозяйственного производства, размещению севооборотов, ферм, дорог. Территориальное землеустройство – система мероприятий (действий) по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования и охраны земель, образованию новых и упорядочиванию существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности.

2. Отвод земельного участка для несельскохозяйственных целей связан со строительством тех или иных объектов. Возбуждение ходатайства об отводе земельного участка оформляется заявлением заказчика: документы подаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

«Орган государственной власти предоставляет землеустроительным организациям право проведения проектно-изыскательских работ, а также выбор участка. На стадии предварительного обоснования анализируются все возможные варианты размещения земельного участка

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка проводится после окончания проектно-изыскательских работ» [19].

3. Выделяемый участок земли под несельскохозяйственное землепользование размещают, учитывая интересы всех отраслей, землевладельцев и землепользователей, находящихся на данной территории. При этом не стоит забывать о приоритете сельскохозяйственного землепользования.

Размеры и расположение санитарно-защитных зон определяют на основе местных нормативов.

Детальное и качественное проектирование обеспечивает рациональную организацию использования и охраны земель при соблюдении правовых, экономических, градостроительных и других норм.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

2.1. Краткая природно-экономическая характеристика объекта

Площадь земельного фонда Белгородской области составляет 2 713,4 тыс. гектар. По общей площади земли Старооскольский городской округ занимает 5 место в области. Земельный фонд Старооскольского городского округа на 1 января 2017 года составляет 169,345 тыс. гектар. Территория округа состоит из 19 сельских территорий и города Старый Оскол [5].

Согласно действующему законодательству государственный учет наличия и использования земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям без включения в состав земельного фонда земель, покрытых внутренними морскими водами и территориальным морем. Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Структура земельного фонда Старооскольского городского округа на 01.01.2018 года представлена на рисунке 2.1.

В структуре земельного фонда Старооскольского городского округа 55,2 % занимают земли сельскохозяйственного назначения, 27,43 % – земли населенных пунктов, 12,06 % – земли лесного фонда, 4,94 % – земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения. Земли запаса и земли

особо охраняемых территорий и объектов составляют соответственно 0,34 и 0,02 процента.

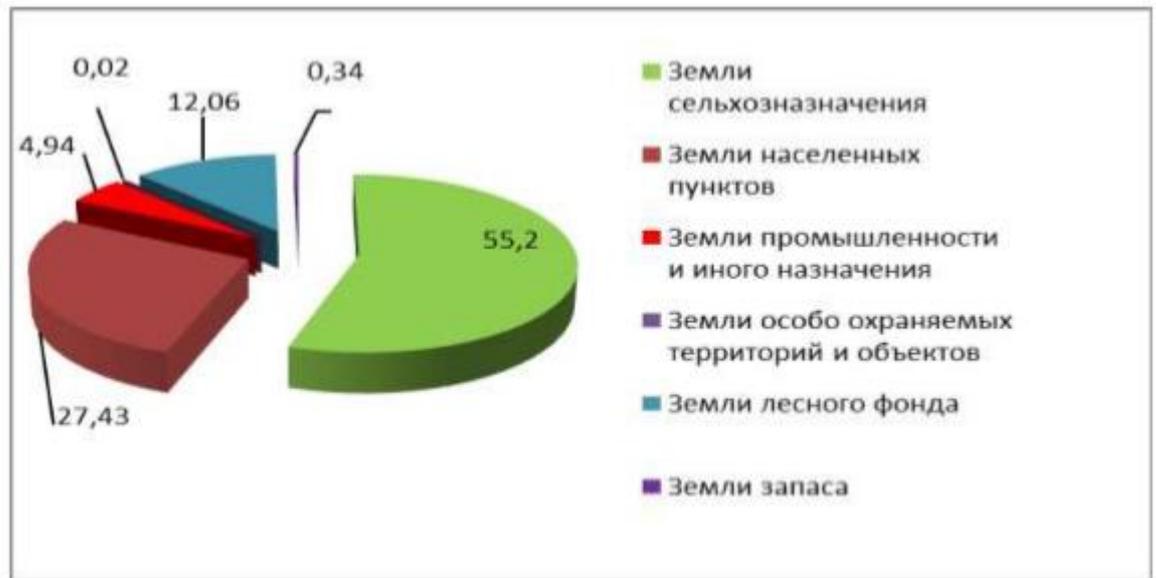


Рис. 2.1. Структура земельного фонда Старооскольского городского округа на 01.01.2018 года

Значительная часть территории города Старый Оскол занята жилыми многоэтажными домами, объектами культурного назначения (приложение 1).

В соответствии с действующим законодательством земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

На праве частной собственности земля принадлежит гражданам и юридическим лицам. В государственной собственности находятся земли, не переданные в собственность граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Государственная собственность состоит из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, и земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации [НПБ 7].

«Земли, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, являются муниципальной собственностью» [НПБ 11]. Структура распределения земель Ста-

рооскольского городского округа на 01.01.2018 по формам собственности в сравнении с Российской Федерацией, ЦФО, Белгородской областью представлена в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Структура распределения земель Старооскольского городского округа на 01.01.2018 по формам собственности

Наименование	РФ	ЦФО	Белгородская область	Старооскольский городской округ
Всего	100	100	100	100
в собственности граждан	6,7	28,3	32,8	16,9
в собственности юридических лиц	1,1	9,1	13	29,6
в государственной и муниципальной собственности, из них:				
в собственности РФ	92,2	62,6	54,2	53,5
в собственности субъекта	61,5	43	17,3	1,5
в муниципальной собственности	1,2	3	43,2	44,4
право собственности не зарегистрировано	0,6	2,5	4	9
	36,7	51,5	35,5	45,1

В Старооскольском городском округе в собственности граждан находится 16,9 % земель, что ниже среднего показателя по Центральному федеральному округу (далее – ЦФО) и Белгородской области, но в 2,5 раза выше показателя по Российской Федерации. В собственности юридических лиц находится 29,6 % земель, что в 2,3 раза выше среднего показателя по области и в 3 раза показателя по ЦФО, почти в 27 раз превышает средний показатель по Российской Федерации. Доля приватизированных земель составляет 19,9 % от земельного фонда Старооскольского городского округа или 78,7 тыс. гектаров. В государственной и муниципальной собственности находится 53,5 % земель, что сопоставимо со средним показателем по Белгородской области, но значительно ниже в сравнении с ЦФО и Российской Федерацией. Из

земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, 44,4 % зарегистрировано право собственности субъекта, что выше показателей ЦФО (в 14,8 раз), Российской Федерации (в 37 раз) и выше показателя Белгородской области на 1,2 процентного пункта. В целом, доля разграниченных земель в Старооскольском городском округе составила 54,9 % от площади земель, подлежащих разграничению. Не разграниченные земли составляют 45,1 процента. Это значительно больше, чем в среднем по Российской Федерации и по области. Согласно данным формы федерального государственного статистического наблюдения № 22-1 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности», предоставленным Управлением Росреестра по Белгородской области (далее – Форма № 22-1), на 01.01.2014 в собственности граждан и юридических лиц находилось 90,6 тыс. га земельного фонда округа (или 53,5 %), на 01.01.2015 – 89,5 тыс. га (52,8 %), на 01.01.2016 – 86,2 тыс. га (50,9 %), на 01.01.2017 – 85,2 тыс. га (50,3 %), на 01.01.2018 – 78,7 тыс. га (46,5 %).

Приведенные данные свидетельствуют, что площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, в анализируемом периоде ежегодно сокращается, что обусловлено прекращением юридическими лицами постоянного (бессрочного) пользования земельных участков и предоставлением их в аренду.

В государственной и муниципальной собственности на 01.01.2017 находилось 90,6 тыс. га земель (53,5 % территории), рост к уровню 2013 года составил 15,1 %, или 11,9 тыс. гектара. По данным формы № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям» федерального государственного статистического наблюдения, предоставленным департаментом имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, земельный фонд Старооскольского городского округа в 2014 – 2017 годах составлял 169 345 гектаров. Распределение земельного фонда по категориям земель в динамике за 2014 – 2017 годы представлено в таблице 2.2.

**Распределение земельного фонда по категориям земель в динамике
за 2014 -2017 годы**

№ п/п	Категория земель	Занимаемая площадь на 01.01.2015	Занимаемая площадь на 01.01.2016	Занимаемая площадь на 01.01.2017	Занимаемая площадь на 01.01.2018
1.	земли сельскохозяйственного назначения	93 884	93 479	93 479	93 475
2.	земли населенных пунктов	46 451	46 451	46 451	46 451
3.	земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	8 000	8 405	8 372	8 373
4.	земли особо охраняемых территорий	2	2	38	41
5.	земли лесного фонда	20 422	20 422	20 422	20 422
6.	земли водного фонда	-	-	-	-
7.	земли запаса	586	586	583	583
	Территория Старооскольского городского округа	169 345	169 345	169 345	169 345

За анализируемый период общая площадь земельного фонда округа не изменилась. Вместе с тем, переводы земель из одной категории в другую затронули отдельные категории земель, это коснулось земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности – в 2016 году 405 га земель сельхозназначения переведены в земли промышленности (из земель, принадлежащих АО «СГОК» на праве собственности, на основании постановлений Правительства Белгородской области).

Общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2018 г. составила 93,475 тыс. гектаров. Площадь земель населенных пунктов осталась неизменной и составляет 46,5 тыс. га, из них: в городской черте – 20,1 тыс. га (43 % от земель населенных пунктов), сельская территория – 26,4 тыс. гектар.

Общая площадь земель категории промышленности, транспорта, связи и иного назначения на 01.01.2018 составляет 8,373 тыс. га. Площадь земель в 2017 году по сравнению с 2014 годом увеличилась на 0,373 тыс. га из них: за

счет перевода в 2015 году земель из категории сельскохозяйственного назначения – 405 га, уменьшение в 2016 году – на 33 га, в связи с отнесением к категории земель особо охраняемых территорий, увеличения в 2017 году на 1 га в результате перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 01.01.2017 земли категории особо охраняемых территорий занимают 41 га и в сравнении с 2014 годом увеличились на 39 гектаров.

Земли категории запаса занимают 583 гектаров. Категория земель запаса за анализируемый период уменьшилась на 3 гектара.

Основными факторами оценки при образовании землепользования являются:

- климатические условия, озеленённость;
- рельеф;
- гидрологические условия;
- инженерно-геологические условия.

«Климатическая характеристика территории включает данные о среднемесячных температурах (летней и зимней), особенностях влажностного и ветрового режимов», как показано на рисунке 2.2 [30].

В таблице 2.3 приведены показатели среднемесячных температур в городе Старый Оскол.

Таблица 2.3

Среднемесячная температура в городе Старый Оскол в градусах

Месяцы	я	ф	м	а	м	и	и	а	с	о	н	д
Температуры, °С	-8,5	-6,4	-2,5	7,5	14,6	17,9	19,9	18,7	12,9	6,4	0,3	-4,5

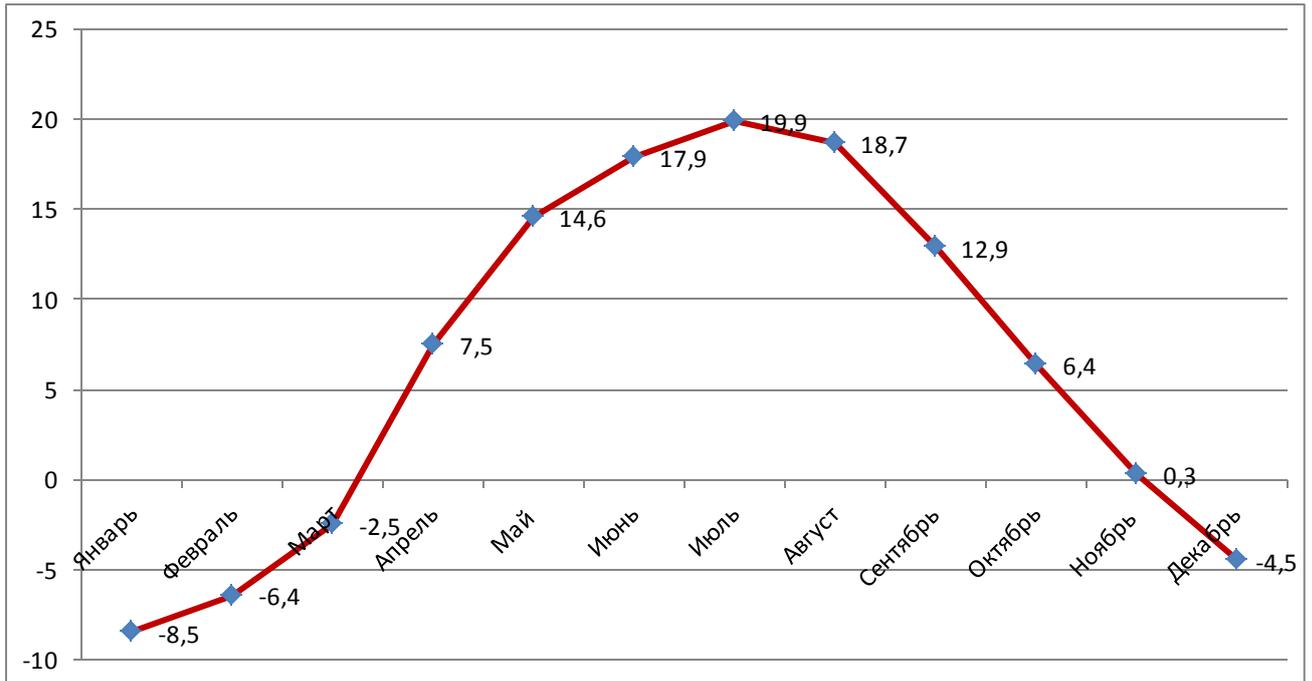


Рис. 2.2. График среднемесячных температур

Климат на территории города умеренно-континентальный, представлен теплым летом и сравнительно мягкой зимой. Наиболее теплый месяц – июль, наиболее холодный – январь. Абсолютный максимум температур +41 °С, минимум – 36 °С. Основные показатели климата приводятся по наблюдениям метеостанции Старый Оскол. На рисунке 2.3 приведены показатели среднемесячного количества осадков наглядно.

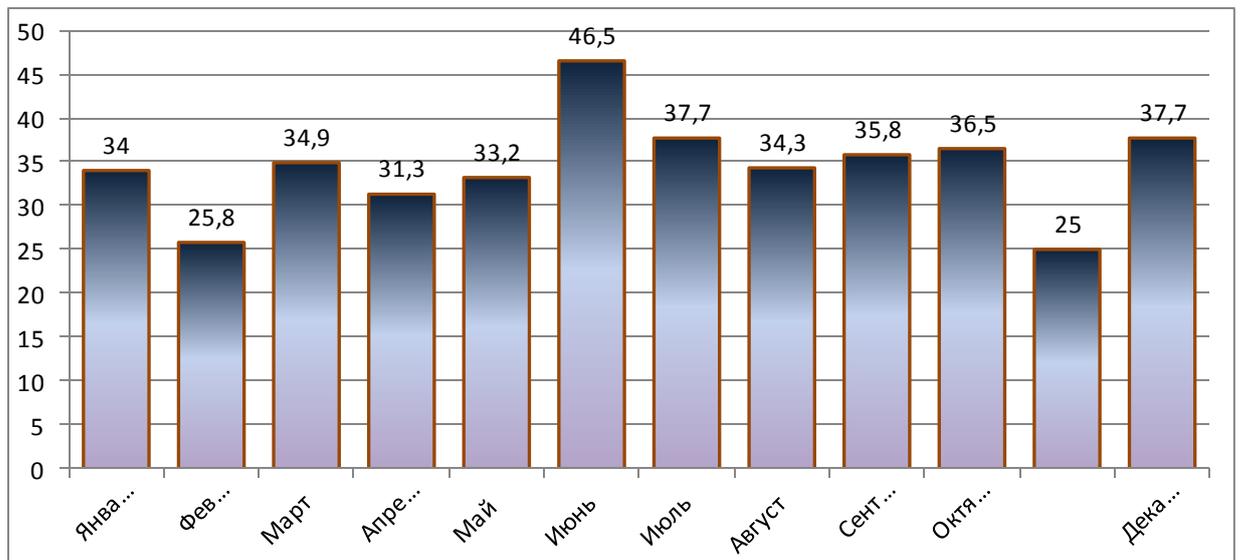


Рис. 2.3. График среднемесячного количества осадков

Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-западных, южных ветров в холодный период года, западных и северо-восточных – в теплое время года. Средняя годовая скорость ветра составляет 3,8 - 4,8 м/сек.

«Такие климатические условия с умеренно-сильными ветрами и осадками благоприятны, способствуют необходимому проветриванию и достаточному увлажнению грунтов» [39].

Рельеф местности необходимо тщательно изучить, поскольку результат оценки определяет необходимость и виды проведения в дальнейшем мероприятий по инженерной подготовке территории [17, 38].

Район расположен на территории Среднерусской возвышенности, сильно изрезанной балками и речными долинами. На распределение осадков и температуры большое влияние оказывает рельеф местности.

«На выпуклых формах рельефа (вершинах и склонах холмов) длительность безморозного периода на 20 дней больше, чем на открытом месте, а в долинах холмистой местности на 15 дней меньше. С этим необходимо считаться при планировании размещения культур на территории хозяйств, при установлении сроков сева сельскохозяйственных культур, особенно теплолюбивых.

Район характеризуется сложным эрозионным рельефом. Преобладает склоновый тип местности, пространства с уклоном 0-2° занимают лишь 30 %, 2-3° – 29 %, 3-5° – 21 % и более 5° – 20 %; расчлененность территории составляет 1,5 км/км², глубина местных базисов эрозии достигает 126 м, площадь оврагов – 1,2 %.

В структуре почвенного покрова преобладают черноземы обыкновенные, часто карбонатные и солонцеватые в сочетании с типичными и остаточнок-карбонатными на мелу. Смытые почвы занимают 62 % площади, в том числе средне- и сильносмытые – 24 %» [18, 22].

Согласно материалам почвенного обследования 2016 года почвенный покров представлен следующими почвенными разностями, представленными в таблице 2.4.

Виды почв

№ п/п	Почвенные разности	Мощность
		%
1	2	4
1	Серая лесная	2,1
2	Темно-серая лесная	0,1
3	Чернозем оподзоленный среднemoshный	26,7
4	Чернозем выщелоченный	3
5	Чернозем типичный маломощный	28,8
6	Чернозем типичный карбонатный	17,9
7	Лугово-черноземная	2,4
8	Дерновая намытая карбонатная	3
9	Луговая глубокооуглеенная карбонатная	5,1
10	Иловато-глееватая	10,6
11	Прочие	0,3
Итого		100

Наиболее распространёнными почвами в Старооскольском городском округе являются чернозёмы типичные и оподзоленные, составляющие 55,5 % от общей площади землепользования. Данные почвы обладают довольно высоким потенциальным плодородием и пригодны для выращивания всех сельскохозяйственных культур, районированных в данной зоне.

Около 13 % от всей площади землепользования составляют почвы лёгкого механического состава, на которых необходимо проводить землевание с целью их улучшения.

По всей территории района пролегают долины рек. Их названия, согласно документам, не изменялись сотни лет — Оскол, Убля, Котел, Оско-

лец, Потудань, Скупая Потудань, Грязная Потудань, Чуфичевка, Дубенка, Деросим (последнюю вобрало в себя Осколькое водохранилище). Есть очень малые речки — Плота (Мокрая Плота), Каменка, Острянка, которые больше напоминают ручьи.

Как отмечено выше, основной состав почв – черноземы, механический состав представлен суглинками. Относительно небольшую часть территории занимают меловые отложения, просматриваются в обнажениях склонов балок.

На формирование геологического строения рельефа местности повлияло геологическое прошлое Русской платформы, которая представляет собой обширную глыбу земной коры. В основании платформы заложены кристаллические породы магматического и метаморфического происхождения. В процессе протекания тектонических процессов, платформа подвергалась механическим изменениям, а именно: расколам, изломам и прогибам. «Территория местности расположена как раз в одном из таких прогибов в отрогах Русской платформы, называемом Курско-Воронежской Антеклизой. Этот прогиб проходит в направлении «Богучар-Павловск-Старый Оскол-Курск» [30, 33].

Таким образом, геологическое строение территории местности городского округа характеризуется преобладанием в недрах кристаллических пород, залегаемых под толщей осадочных отложений, отличающихся мощностями и происхождением. Безусловно, все эти факторы сформировали современный рельеф местности. Поверхность ее расположена выше уровня моря на 70-220 метров. На фоне общей равнинности выделяются отдельные возвышенные и низменные места. Значительная приподнятость, рыхлость поверхностных отложений способствуют широкому развитию как склоновой, так и глубинной эрозии почвы. Все это обуславливает формирование речных долин, балок и оврагов

По типам рельеф разделяется на:

– равнинный – с малой разницей высотных отметок, отсутствием хол-

мов и оврагов;

- средний – характеризуется сочетанием водоразделов, долин, холмов, косогорьев;

- сложный – с резко выраженными крутыми склонами, глубокими оврагами, долинами и горами (приложение 2).

2.2. Техничко-экономическая характеристика объекта исследования

С точки зрения экономической эффективности выделяемый земельный участок не должен для города приносить необходимого дохода в качестве сельхоз угодья, в связи с этим необходимо оценить целесообразность проведения сельхозработ на выделяемой земле и окупаемость затрат на обработку земли.

Виды сельскохозяйственных работ:

- повышения плодородия – необходимо вносить удобрения (минеральные, органические, бактериальные), что требует капитальных вложений.

- подготовка земли к возделыванию, удаление мусора и сорняков, древесной растительности и кустарников.

Это необходимо сделать до начала посевных работ, которые начинаются ранней весной.

«Проводят вспахивание намеченного для посева земельного участка, для сохранения влаги в грунте.

- следующий этап – боронование или рыхление плодородного слоя почвы боронами – проводится, когда с грунтов сошла лишняя влага и впиталась, однако не стоит забывать, что время для боронования ограничено (3 – 4 дня).

- далее проводят культивацию – рыхление на большую глубину без переворачивания разрыхленного слоя непосредственно перед посевом, за 1 – 2 дня;

- после проводят посев зерновых культур;
- после уборки урожая, по осени вносят удобрения на глубину от 12 см до 18 см» [21, 34].

Однако не стоит забывать о том, что после снятия урожая землю готовят к следующему посевному сезону, за лето дожди уплотняют почву, она перестаёт хорошо дышать, в ней накапливаются вредители и возбудители болезней. Поэтому необходимо проводить осеннюю подготовку почвы: лущение и вспашку [11].

Лущение представляет собой мелкую обработку грунтов с выворачиванием нового слоя почвы на глубине от 4 см до 10 см, проводится с целью уничтожения сорняков. Осенняя зяблевая вспашка способствует разложению в почве растительных остатков, а также обогащению почвы кислородом. Осенью вспашку проводят на полную глубину до 40 см и в тёплый период.

С точки зрения экономики эффективность проекта заключается в том, чтобы определить уровень его доходности, то есть найти норму прибыли [4]. Норма дохода представляет собой соотношение прибыли и вложенных в развитие проекта средств. Если первый показатель выше по сравнению со второй составляющей, значит цели достигнуты, все потребности удовлетворены. Если ситуация наоборот, то экономического эффекта не наблюдается и предприятие несёт убытки [14, 24].

Прибыль – это часть средств, которые остаются после возмещения всех затрат на организацию всего проекта. Чтобы рассчитать прибыль, необходимо знать доход, а также, откуда он будет получен [27].

Доход – это все средства от реализации проекта с учётом материальных затрат, кроме того включают оплату труда и прибыль [НПБ 2]. Таким образом, в первоначальном виде экономический эффект может быть выражен формулой:

$$\text{ЧД} = \text{Р} - \text{З} \quad (2.1)$$

где ЧД – чистый доход, руб.;

Р – результаты реализации проекта, руб.;

З – затраты и отчисления, руб [13].

Технико-экономические показатели служат основой для оценки всего проектного задания в любой его части (технологической, строительной и других). Показатели помогают обосновать эффективность принимаемых проектных решений [29, 36]. Конечной целью разработки, расчета технико-экономического обоснования является получение наибольшей отдачи от капитальных вложений. Объективность в расчетах влияет на конечный результат и, как итог, на принятие окончательного решения об эффективности и целесообразности перевода земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

В спектр задач административного комплекса в Старом Осколе входит множество вопросов, таких как: формирование и контроль исполнения местного бюджета, управление имуществом, разработка и реализация мероприятий, направленных на развитие города, принятие мер по обеспечению законности, прав и свобод жителей, охране общественного порядка и борьбе с преступностью, нормотворческая деятельность, а также осуществление муниципального контроля.

Исполнительно-распорядительная деятельность органов местного самоуправления в Старом Осколе основывается на Уставе Старооскольского городского округа Белгородской области, законах Старооскольского городского округа, и состоит в подготовке и изданию постановлений и распоряжений Главы администрации Старооскольского городского округа и уполномоченных структурных подразделениях администрации.

По состоянию на 1 января 2019 года в городе Старый Оскол действует ряд специализированных законов, регулирующих муниципальные правоотношения, и в частности, вопросы муниципальной службы:

– Федеральный Закон РФ № 25-ФЗ от 2 марта 2007 года «О муниципальной службе в Российской Федерации» [НПБ 8];

– Закон Белгородской области № 150 от 24 сентября 2007 года «Об особенностях организации муниципальной службы в Белгородской области» [НПБ 10].

«Функции по управлению имущественными и земельными отношениями возложены на департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, распорядительная деятельность которого направлена на все сферы муниципального образования, затрагивающие муниципальное имущество (средства местного бюджета; муниципальные внебюджетные фонды; муниципальные земли; муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения; другое движимое и недвижимое имущество)» [НПБ 12, 17].

К основным функциям относятся:

1. Учет объектов муниципальной собственности;
2. Управление муниципальной собственностью, решение вопросов создания, приобретения, использования, аренды объектов муниципальной собственности;
3. Отчуждение объектов муниципальной собственности в соответствии с порядком, установленным Советом депутатов городского округа;
4. Разработка проекта программы приватизации объектов муниципальной собственности;
5. Управление муниципальными паями, долями, пакетами акций хозяйственных товариществ и обществ;
6. Предоставление в установленном порядке на основании генерального плана городского округа и проектов планировки и застройки в пользование и в собственность земельных участков, предоставление и сдача в аренду, изъятие земельных участков в границах городского округа;
7. Обеспечение ведения дежурных земельно-кадастровых планов на территории городского округа;
8. Планирование использования и осуществление контроля за использованием и охраной земель;

9. Организация работ по землеустройству, рассмотрение в пределах предоставленной действующим законодательством компетенции иных земельных вопросов;

10. Организация и проведение инвентаризации земель, других объектов недвижимости.

11. Осуществление в пределах, установленных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд и информирование населения об ограничениях использования таких водных объектов [НПБ 15].

Земельные участки, числимые в ведомстве государства или муниципалитета, могут быть предоставлены в частную собственность юридическим и физическим лицам посредством продажи надела, что регламентировано [НПБ 3].

При этом законодатель предусмотрел целый перечень основополагающих условий, которые должны быть соблюдены во время сделки между сторонами правоотношений.

Чтобы иметь преимущественное право выкупа и купить земельный участок у государства по максимально низкой цене, нужно выполнить одно из следующих условий:

1. На предоставленном в аренду земельном участке под ИЖС или ЛПХ, построить и ввести в эксплуатацию жилой дом, здание или сооружение. Выкуп участка из аренды в собственность обойдется всего в 1,5-3 % кадастровой стоимости для муниципальных земель и в 15-20 % для городских;

2. Чтобы купить землю у государства для строительства дома, придется выиграть аукцион по продаже земельных участков. Инициатором аукциона можно стать самому, либо стать участником уже инициированного районной администрацией или другим юридическим или физическим лицом аукциона (об этом ниже);

3. Чтобы купить землю у администрации сельского поселения, выгоднее всего являться главой крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ). Стоимость выкупа будет определена на усмотрение сельской администрации и, скорее всего, будет близка к кадастровой, либо немного ниже;

4. На предоставленной для сельского хозяйства земле более 3-х лет добросовестно выполнять условия аренды.

Стоит обратить внимание, что с 1 июня 2015 купить землю у государства в границах населенных пунктов больше нельзя. Законодатель допускает только аукционы по аренде. Другими словами, стать инициатором аукциона по продаже можно только на земельные участки за пределами населенных пунктов.

Купить земельный участок под ИЖС у муниципалитета можно только через торги (аукцион). Самый простой способ – это отслеживать информацию о новых аукционах на сайте Администрации, в публикациях местных СМИ (газеты, журналы и др.). Кроме того, можно участок можно выбрать из уже сформированных (отображаются на кадастровой карте Росреестра и находятся в публичной собственности) или сформировать абсолютно новый.

Алгоритм приобретения земельного участка из земель, относящихся к муниципальным землям Старооскольского городского округа, таков:

1. Используя карту Росреестра, подобрать уже сформированный, но свободный от каких-либо строений или нестоящий на учете в кадастре муниципальный земельный участок.

2. Подготовить схему расположения интересующего земельного участка на кадастровом плане. Для этого нужно будет заказать у кадастрового инженера схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, либо используя специальную компьютерную программу «АГРО-6», составить схему самостоятельно [35].

3. Далее необходимо обратиться в администрацию с заявлениями:

– об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане;

– о предварительном согласовании выделения земельного участка. Приложить к заявлению схему расположения и копию паспорта. Срок рассмотрения запроса до 30 дней. В течении этого времени подготавливается Постановление главы о предварительном согласовании выделения земельного участка, либо мотивированный отказ.

4. После получения Постановления главы о предварительном согласовании выделения земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для изготовления кадастрового паспорта на участок, межевого плана, а после обратиться в Управление Росреестра с заявлением о постановке новообразованного земельного участка на кадастровый учет.

5. После того, как осуществлена постановка участка на кадастровый учет, необходимо обратиться в администрацию с заявлением о выделении земельного участка с указанием кадастрового номера участка и приложением схемы расположения, Постановления о предварительном согласовании и кадастрового паспорта.

6. После подачи заявления, отдел землеустройства опубликует в газетах и на официальном сайте муниципалитета информацию о проведении аукциона по продаже данного земельного участка. Стоимость земельного участка будет определяться в ходе торгов между участниками аукциона. Начальную ставку и шаг торгов устанавливает администрация. Кроме того, для участия в аукционе нужно будет внести задаток в размере 100 % от начальной цены. Если в течение месяца после публикации информации об аукционе никто кроме инициатора не подал заявок на участие в аукционе, то администрация принимает решение об отчуждении земель из муниципальной собственности инициатору торгов.

7. Далее в течение 30 дней администрация подготавливает договор купли-продажи и отправляет почтой или передает лично покупателю. Еще 30 дней дается на изучение и подписание договора.

На основании подписанного обеими сторонами договора купли-продажи, земельный участок оформляется в собственность в Росреестре в те-

чении 14 дней после подачи документов, и выдается выписку из Единого государственного реестра недвижимости с указанием нового собственника.

Кроме перечисленного выше алгоритма покупки муниципального земельного участка существуют пути приобретения земли без проведения торгов (приложение 3).

Исчерпывающий перечень оснований по продаже земель без торгов, в том числе и лесных наделов, утвержден в Земельном Кодексе РФ [НПБ 3].

Таким образом, рассмотрев информацию о содержании и выполнении индивидуального задания, можем отметить следующее.

«Правила подразумевают соблюдение определенной очередности действий со стороны уполномоченных на это органов местного самоуправления.

На начальном этапе происходит утверждение конкретной схемы расположения земельных участков. Далее земельный участок подвергается процедуре постановки на кадастровый учет. После уполномоченные представители госорганов предоставляют распорядительные акты о согласовании и выделении земельного участка из земель муниципальной собственности, принимает решение о проведении торгов, направленных на сделку купли-продажи конкретной территории (в том числе и лесных наделов)» [НПБ 13].

Кроме того, при следующих условиях законодательством предусмотрены способы, когда возможно приобрести земельный участок без проведения торгов, на пример, между сторонами произошло заключение контракта (договора) о комплексном освоении предоставленной территории; земельный участок, созданный гражданином, по условиям контракта принадлежит некоммерческой организации, которая использует надел с целью комплексного освоения территорий для осуществления строительства жилых построек и др.

Проведя детальную характеристику объекта исследования – территория Старооскольского городского округа Белгородской области, сформулируем ряд выводов:

1. Действующее законодательство предусматривает семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунк-

тов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Структура земельного фонда Старооскольского городского округа на 01.01.2018 года представлена на рисунке 2.1.

В структуре земельного фонда Старооскольского городского округа 55,2 % занимают земли сельскохозяйственного назначения, 27,43 % – земли населенных пунктов, 12,06 % – земли лесного фонда, 4,94 % – земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения. Земли запаса и земли особо охраняемых территорий и объектов составляют соответственно 0,34 и 0,02 процента.

2. «Основными факторами оценки при образовании землепользования являются:

- климатические условия, озелененность;
- рельеф;
- гидрологические условия;
- инженерно-геологические условия» [43].

Климат на территории города умеренно-континентальный, с теплым летом и сравнительно мягкой зимой. Наиболее теплый месяц – июль, наиболее холодный – январь. Осадки по городу распространяются неравномерно. Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-западных, южных ветров в холодный период года, западных и северо-восточных – в теплое время года.

В структуре почвенного покрова преобладают черноземы обыкновенные, часто карбонатные и солонцеватые в сочетании с типичными и остаточными-карбонатными на мелу.

3. С точки зрения экономики эффективность проекта заключается в том, чтобы определить уровень его доходности. Показатели помогают обос-

новать эффективность принимаемых проектных решений.

Функции по управлению имущественными и земельными отношениями возложены на департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа

Земельные участки, числимые в ведомстве государства или муниципалитета, могут быть предоставлены в частную собственность юридическим и физическим лицам посредством продажи надела [45].

При этом законодатель предусмотрел целый перечень основополагающих условий: чтобы купить землю у государства для строительства дома, придется выиграть аукцион по продаже земельных участков после того, как осуществлена постановка участка на кадастровый учет; на основании подписанного обеими сторонами договора купли-продажи, земельный участок оформляется в собственность в Росреестре.

ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМОВ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

3.1. Преимущества использования автоматизированных систем как механизма управления земельно-имущественным комплексом

В целях совершенствования механизма формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе автором предлагаются к применению следующие автоматизированные системы:

1) Работа с реестром муниципальной собственности Старооскольского городского округа должна проводиться с помощью специализированного программного обеспечения – SAUMI 4.8i (Приложение 4).

Учет и регистрация объектов муниципальной собственности в Старооскольском городском округе осуществляются отделом реестра и управления имуществом Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа в порядке и способами, предусмотренными:

– Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 августа 2011 г. № 424 [НПБ 9];

– Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Старооскольского городского округа Белгородской области, утвержденным решениями Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15 августа 2008 г. № 136, от 16 мая 2014 г. № 185 [НПБ 14].

Кроме того, Положением об отделе по управлению и распоряжению муниципальными землями управления земельных отношений Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, утвержденным распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа от 11.08.2014 № 82, на отдел возложены задачи и функции по организации систематизированного учета земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и сделок с ними [НПБ 16].

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, пообъектно учитывается в Реестре муниципальной собственности Старооскольского городского округа (далее – Реестр). По данным, представленным Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа, по состоянию на 01.04.2018 в Реестре находился 881 земельный участок общей площадью 8764,3 га и кадастровой стоимостью 22 519,0 млн. рублей.

Автором предлагается осуществлять работы с реестром муниципальной собственности Старооскольского городского округа с помощью специализированного программного обеспечения – SAUMI 4.8i.

Программный комплекс SAUMI – это автоматизированная система управления государственной и муниципальной собственностью с возможностью адаптации к требованиям регионального и местного законодательства, обеспечивающая повышение эффективности и качества управления земельно-имущественным комплексом.

Данное программное обеспечение позволяет:

1. Комплексно подходить к учету земельных и имущественных отношений с собственной ГИС-подсистемой, что позволяет объединить в единой информационное пространство всех участников процесса управления имущественными и земельными отношениями.

2. Вести учет всех взаимосвязей между объектами, субъектами, документами и видами права на пользование объектами.

3. Осуществлять пообъектный учет с возможностью хранения всей истории значений реквизитов каждого объекта.

4. Обеспечивать хранение и просмотр истории всех правовых отношений, возникающих по поводу каждого объекта учета и многое др.

Подготовка проектов распорядительных актов и различного рода договоров, соглашений осуществляется с помощью программного комплекса Microsoft Office.

2) Информация о проведении торгов должна размещается в открытом доступе с помощью сети Интернет.

В соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ, информация о проведении торгов должна размещается с помощью сети Интернет в публичном доступе на электронных ресурсах [НПБ 9]:

1. <https://belgorodmarket-app.rts-tender.ru> (Приложение 5);

На территории региона создан электронный ресурс «Электронный маркет (магазин) Белгородской области для «малых закупок», позволяющий проводить закупки малого объема в электронной форме для государственных (муниципальных) заказчиков.

2. <https://torgi.gov.ru/index.html> (Приложение 6).

torgi.gov.ru – это сайт, предназначенный для ведения различных торгов и тендеров. Он создан государством для контроля в сфере тендеров и позволяет предотвратить коррупционные схемы, делает все торги более прозрачными. Сайт удобен как для тех, кто собирается участвовать в торгах, так и для создателей различных тендеров.

Данные электронные ресурсы смогут обеспечить информирование населения о проведении мероприятий по отчуждению земельных ресурсов города, об их состоянии и объемах продаж, о сроках проведения торгов, прием заявок желающих приобрести земельные участки.

3.2. Повышение эффективности профессионального сопровождения муниципальными служащими управления государственной и муниципальной собственностью

В целях повышения профессиональной культуры муниципальных служащих департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа в сфере земельно-имущественных отношений, необходимо:

1. Обеспечить работу по предоставлению земельных участков путем объединения систем оперативного управления «МОТИВ» и платформы Re:Doc.

В целях оптимизации рабочего времени муниципального служащего, обеспечивающего проведение мероприятий по вопросам землеотведения и повышения эффективности системы муниципального управления в сфере земельных отношений необходимо налаживать электронный процесс взаимодействия с помощью различных системных и программных средств, рассматриваемых в данном исследовании [47].

Для получения информации на запрос юридического или физического лица о выделении земельного участка может быть задействована платформа Re:Doc (Рис. 3.1), оптимизированная с системой оперативного управления «МОТИВ» (Рис. 3.2).

В целях получения муниципальных услуг необходимо использовать платформу для совместной работы – Re:Doc.

Это связано с тем, что в процессе предоставления земельных участков населению требуется подача заявлений на предоставление муниципальных услуг в многофункциональном центре. Заносить информацию через формы и работать с делами возможно по удаленным каналам связи с помощью электронного документооборота, используя платформу Re:Doc – универсальный рабочий инструмент, предназначенный для автоматизации рабочего процесса, увеличения контроля над поручениями и сокращения времени на взаимо-

действие между сотрудниками. С помощью Re:Doc можно гибко расширять и модифицировать формы при заполнении заявлений на получение муниципальных услуг с использованием редактора форм.

Для этого необходимо проведение большого объема работы по организации межведомственного электронного взаимодействия между различными органами власти и организациями:

- настроить программное обеспечение и установить программу Re:Doc;
- проложить локальные сети.

Усилия будут не напрасными, если муниципальные услуги станут возможными к получению в электронном виде и будут по достоинству оценены населением.

The screenshot displays the Re:Doc web application interface. At the top, there is a navigation bar with buttons for 'Создать дело', 'Re:Doc', 'Дела', 'Задачи', 'Реестры', and 'Оценки качества услуг'. Below this is a table with columns for 'Дата заявления', 'Номер заявле...', 'ФИО или наи...', 'Адрес', 'Вид запраши...', 'Цель получен...', 'Способ получ...', 'Вид имуществ...', 'Наименовани...', and 'Адрес мес...'. The table contains 18 rows of data, including dates from 04 to 17 December 2018 and 06 November 2018, and various administrative actions like 'Информацио...', 'Выписки из р...', and 'Для принятия...'. The bottom of the interface shows 'Элементов всего: 97' and 'Элементов на странице: 20'.

Дата заявления	Номер заявле...	ФИО или наи...	Адрес	Вид запраши...	Цель получен...	Способ получ...	Вид имуществ...	Наименовани...	Адрес мес...
17 Декабря 2018	ЦСК-142354	АДМИНИСТР...	309259, Белго...	Информацио...		почтовым отп...			
10 Декабря 2018	ЦСК-139671	АДМИНИСТР...	Белгородская...	Информацио...	оформление ...	почтовым отп...	объект культу...	Братская мог...	309935, ...
10 Декабря 2018	ЦСК-138971	АДМИНИСТР...	309996, Белго...	Информацио...	Постановка н...	почтовым отп...	объект недви...	нежилое здан...	309993, ...
17 Декабря 2018	ЦСК-141533	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Информацио...		почтовым отп...	недвижимое; ...	здание; здани...	Белгоро...
17 Декабря 2018	ЦСК-141518	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Информацио...	Информация ...	почтовым отп...	недвижимое; ...	здание;	Белгоро...
17 Декабря 2018	ЦСК-141500	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Информацио...		почтовым отп...	Недвижимое; ...	здание; здани...	Белгоро...
17 Декабря 2018	ЦСК-141548	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Информацио...	Информация ...	почтовым отп...	недвижимое; ...	здание;	Белгоро...
17 Декабря 2018	ЦСК-141544	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Информацио...	Информация ...	почтовым отп...	недвижимое; ...	жилой дом;	Белгоро...
17 Декабря 2018	ЦСК-141539	АДМИНИСТР...	309210, Белго...	Выписки из р...	Информация ...	почтовым отп...	недвижимое; ...	нежилое здан...	Белгоро...
04 Декабря 2018	ЦСК-137143	АДМИНИСТР...	Белгородская...	Выписки из р...	постановка н...	почтовым отп...	сооружение; ...	главная канал...	Белгоро...
04 Декабря 2018	ЦСК-136055	АДМИНИСТР...	309560, Белго...	Выписки из р...	Для принятия...	почтовым отп...	недвижимое ...	наружные сет...	309560, ...
21 Ноября 2018	ЦСК-136059	АДМИНИСТР...	309560, Белго...	Выписки из р...	Для принятия...	почтовым отп...	недвижимое ...	наружные сет...	309560, ...
21 Ноября 2018	ЦСК-136065	АДМИНИСТР...	309560, Белго...	Выписки из р...	Для принятия...	почтовым отп...	недвижимое ...	Газопровод в...	309560, ...
13 Декабря 2018	ЦСК-134313	АДМИНИСТР...	309970, Белго...	Информацио...	для постанов...	почтовым отп...	здание разде...		309970, ...
21 Ноября 2018	ЦСК-135111	АДМИНИСТР...	309560, Белго...	Выписки из р...	Для принятия...	почтовым отп...	недвижимое ...	Блок учебных...	309560, ...
08 Ноября 2018	ЦСК-133350	АДМИНИСТР...	309322, Белго...	Выписки из р...	оформление ...	почтовым отп...	сооружение ;	водопроводн...	309310, ...
08 Ноября 2018	ЦСК-125265	АДМИНИСТР...	Белгородская...	Выписки из р...	для оформле...	почтовым отп...	сооружение к...	нежилое;	308514, ...
08 Ноября 2018	ЦСК-133237	Накурда Свет...	Белгородская...	Выписки из р...	Продажа	при личном о...	Недвижимость;	Квартира;	309290, ...
06 Ноября 2018	ЦСК-129111	Новинкин Ал...	309926, Белго...	Выписки из р...	в личных целях	почтовым отп...	любое;	все;	Белгоро...

Рис. 3.1. Платформа для совместной работы – Re:Doc

Получив электронное обращение от физического или юридического лица, специалист органа местного самоуправления – муниципальный служа-

щий, производит адаптацию данного обращения в виде постановки задачи (выдача поручения) в системе «МОТИВ», занимает от нескольких секунд до пары минут.

Контролировать выполнение можно с любого устройства: компьютера, планшета, мобильного телефона, для доступа к системе нужны только браузер и интернет.

Система «МОТИВ» обладает обширным функционалом, например, существует возможность отслеживать сроки предоставления муниципальной услуги по конкретному заявлению.

№	Проект	Задача	Начало	Окончание	Авторы	Ответствен...	Исполнители	Контролеры за...
1591...	Департамент строительства и архитектуры: Задачи вне проектов	ПРОТОКОЛ совещание по объекту культурного наследия	18.05.2018 00:00:00	01.08.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н. Мишина И.А.	Медведев О.А.	Малютина Е.В. Булгакова С.А. + 8 участников	Мишина И.А. Серякина И.К.
1514...	Глава Старооскольского городского округа: Задачи вне проектов	ДК-6	26.03.2018 17:02:45	28.09.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н.	Лобанов М.А.	Камалова Е.В. Дунайцев Д.В. + 3 участника	Петрова Е.А. Анпилова З.П.
1428...	Департамент строительства и архитектуры: Задачи вне проектов	ПРОТОКОЛ оперативное совещание 11.12.2017	12.12.2017 00:00:00	14.12.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н. Мишина И.А.	Щепин И.А.	Востокова С.Н. Анпилова З.П. + 9 участников	Медведев О.А. Мишина И.А.
1505...	Департамент строительства и архитектуры: Задачи вне проектов	СХОД граждан (Казачок)	19.03.2018 00:00:00	14.12.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н. Мишина И.А.	Щепин И.А.	Сапрыкин О.М. Медведев О.А. + 1 участник	Мишина И.А.
1598...	Глава Старооскольского городского округа: Задачи вне проектов	1-8-20/2837	23.05.2018 15:02:13	14.12.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н.	Кудинова Н.В. Анпилова З.П.	Топорова А.В. Боева М.А. + 25 участников	Гричанюк С.В. Чайковская О.П. + 2 участника
1767...	Департамент имущественных и земельных отношений: Задачи вне проектов	Межрайонную информацию "О переводе нежилых помещений в жилье"	06.12.2018 00:00:00	14.12.2018 23:59:59	Анпилова З.П.	Щепин И.А.	Чуева М.В.	Сивкова С.С.
1771...	Департамент жилищно-коммунального хозяйства: Задачи вне проектов	Писаренко о предоставлении...	12.12.2018 00:00:00	20.12.2018 23:59:59	Анпилова З.П.	Щепин И.А.	Вавилова Г.П. Талибов Э.П. + 2 участника	Сивкова С.С.
1484...	Глава Старооскольского городского округа: Задачи вне проектов	1-4-20/1084	26.02.2018 16:18:47	25.12.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н.	Щепин И.А.	Медведева Л.В. Сивкова С.С. + 18 участников	Сухорукова Л.В. Гричанюк С.В. + 2 участника
1480...	Департамент имущественных и земельных отношений: Задачи вне проектов	СХОД граждан (Лапыгино)	21.02.2018 00:00:00	28.12.2018 23:59:59	Сергиенко А.Н. Мишина И.А.	Анпилова З.П.	Петрова Е.А. Сивкова С.С.	Мишина И.А.
1591...	Департамент	ПРОТОКОЛ	18.05.2018	28.12.2018	Мишина И.А.	Анпилова З.П.	Сивкова С.С.	Мишина И.А.

Рис. 3.2. Система оперативного управления «МОТИВ»

После завершения подготовки специалистом ответа и документации заявителю результат муниципальной услуги проходит адаптацию в программе Re:Dos и направляется в электронном виде обратно в многофункциональный центр для выдачи заинтересованному лицу.

Информация и данные, проходящие через данную систему, позволяют служащим работать на опережение, перейти на электронный документооборот, сократить временные затраты на передачу бумажных источников, ис-

ключить случайную и целенаправленную утерю документации, в случае возникновения указанных проблем есть возможность определить ответственного, понять причины остановки работы.

2. Внедрение отдела, отвечающего за геодезические работы на городских территориях.

Внедрение органа, отвечающего за подготовку геодезической документации, обеспечит усовершенствование механизма предоставления земельных участков населению, будет способствовать профессиональному развитию чиновников, увеличит уровень знаний прав и обязанностей муниципальных служащих, позволит им компетентно исполнять свои обязанности. Помимо указанного, функциями геодезического отдела выступят:

– составление схем расположения интересующего земельного участка на кадастровом плане и для этого не нужно будет заинтересованному лицу обращаться в другие организации к кадастровым инженерам.

– изготовление кадастрового паспорта на участок, межевого плана.

– отвод земельных участков, вынос в натуру красных линий застройки и другие работы по регулированию текущего землепользования в городе.

В связи с этим, необходимо приобретение специализированного инструментального и программного оборудования, проведение обучения специалистов муниципальной службы. Поэтому автором предлагается следующее направление по совершенствованию механизмов формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения.

3. Организация регулярного прохождения профессиональной подготовки, переподготовки муниципальных служащих.

Фактически речь идет о том, что формирование земельных участков несельскохозяйственного назначения должно проходить путем совершенствования профессиональной культуры муниципальных служащих за счет централизованно управляемой системы специализированных учебных заведений, которые работают по единым учебным планам, программам и иным учебно-методическим документам, регламентирующим, в том числе, формы

и процедуры проверки знаний, навыков и умений муниципальных служащих в вопросах геодезии. Это обстоятельство обуславливает необходимость определенной корректировки методик и форм, самого содержания профессиональной подготовки.

Для этого необходимо руководству муниципальных органов управления налаживать договорные отношения с ведущими ВУЗами города, для обеспечения на постоянной основе занятий работникам сферы муниципального управления. В данном случае обучение служащих, с целью получения ими дополнительных знаний и навыков, необходимых для выполнения нового вида профессиональной деятельности либо достижения уровня подготовки, что обеспечит более качественное предоставление муниципальных услуг в сфере земельных отношений.

Обучение должно быть направлено на обновление теоретических знаний и практических навыков служащих в связи с необходимостью освоения ими современных методов решения профессиональных задач и постоянным повышением требований к образовательным стандартам.

В целях выделения земельного участка из муниципальных земель или земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическое или физическое лицо обращается с ходатайством о выделении земельного надела в департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа или многофункциональный центр с заявлением о получении муниципальной услуги, утвержденной постановлением администрации Старооскольского городского округа от 06 ноября 2015 года № 4097 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена».

После того, как цели и задачи поставлены, определены исполнители, начинается подготовка документации, сбор данных и измерений, которые необходимы для составления самого межевого плана. Для подготовки меже-

вого плана используются специализированные программы, которые помогают автоматически оформлять межевые планы (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Программы для формирования межевых планов

Название программы	Возможность формирования XML-файлов	Цена
Полигон: Межевой план	1. Формирование XML-файла по новой XML-схеме версии 06 в соответствии с Приказом Росреестра от 06.04.2016 г. № П/0159. 2. Формирование схемы ЗУ на КПТ по новой XML-схеме версии 02, утвержденной Приказом Росреестр от 27.03.2017 г. №П/0152/17.	6490 руб.
PlanTracer Межевой план	Формирование межевых планов в печатном и электронном виде в формате XML в строгом соответствии с приказами Минэкономразвития России.	42440 руб.
ПКЗО «Межевой план»	Предназначен для использования кадастровыми инженерами для целей проектирования земельных участков и подготовки межевых планов в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России №412 от 24.11.2008.	1000 р. в год

В связи с этим обучение должно быть направлено на изучение именно того программного обеспечения инженерных изысканий, которое планируется использовать в геодезическом отделе департамента имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа. Рассмотрим некоторые из них.

Программа «Полигон» – компьютерная программа для автоматизации заполнения межевого плана – документов и чертежей для постановки земельных участков на кадастровый учет, проста и удобна, служит для создания межевого плана в печатном и электронном виде (XML), версия XML-схемы 04, а также 03, 02.

В программе можно вводить все необходимые данные вручную, либо импортировать координаты из файлов различных форматов (выписок ЗУ, КПТ и др.), выполнять межевые планы для всех кадастровых действий (постановка на учет, уточнение, изменение; части, контуры, ЕЗП и др.).

Необходимым будет обучение в программных продуктах, по изготовлению межевых планов.

PlanTracer Межевой план – профессиональный инструмент кадастрового инженера, предназначенный для создания межевых планов.

Основные возможности:

- формирование межевых планов в печатном и электронном виде в формате XML в строгом соответствии с приказами Минэкономразвития России, с электронной подписью для передачи в АИС ГКН;
- автоматическое создание объектов учета земельных участков и их частей;
- автоматическое создание графических разделов межевого плана, таблиц условных обозначений графических разделов;
- создание планов с помощью примитивов (отрезков, дуг и т. д.).

PlanTracer Межевой план позволяет полностью автоматизировать работы по кадастровой деятельности, подготовить все виды межевых планов, предоставляемых в органы кадастрового учета в печатной и электронной форме на основе созданной графической части.

ПКЗО «Межевой план» предназначен для использования кадастровыми инженерами для целей проектирования земельных участков и подготовки межевых планов в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России № 412 от 24.11.2008 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

В состав комплекса входят:

- универсальная геоинформационная система ObjectLand версии 2.7;

– приложение «Межевой план» (прикладной модуль ГИС ObjectLand), которое предоставляет возможность подготовки межевых планов и набор дополнительных операций для проектирования контуров.

Для функционирования комплекса из сторонних программ требуется только Microsoft Word, в формате которого генерируется печатная версия межевого плана.

Исходя из критерия «цена-качества» самой дорогой программой является «PlanTracer Межевой план» стоимость приобретения бессрочной лицензии равна 42 440 руб. Самой дешевой программой является ПКЗО «Межевой план» стоимость ее годовой подписки в пределах 1000 рублей в год.

Конечно, при выборе программного обеспечения для решения кадастровых задач нужно обращать внимание не только на стоимость и состав предлагаемых услуг, но и на задачи, которые необходимо решать. Результативность процесса управленческой деятельности в сфере земельных отношений напрямую связана с модернизацией и технической оснащенностью системы. Из послания Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному посланию 1 марта 2018 года: «...в мире сегодня накапливается громадный технологический потенциал, который позволяет совершить настоящий рывок в повышении качества жизни людей, в модернизации экономики, инфраструктуры и государственного управления».

4. При постановке выделяемого земельного участка на государственный кадастровый учет, автором рекомендуется внедрить систему «ТехноКад-Муниципалитет» (Приложение 7).

«ТехноКад-Муниципалитет» – геоинформационный сервис для эффективного взаимодействия с Росреестром и управления земельными ресурсами, объектами капитального строительства. Создан специально для кадастровых инженеров. Сервис обеспечивает решение основных задач, стоящих перед органами местного самоуправления при взаимодействии с Росреестром.

В «ТехноКаде-Муниципалитете» присутствуют все преимущества «облачных» технологий: возможность работы с мобильных устройств, отсут-

ствие привязки к конкретному компьютеру, отсутствие необходимости в приобретении дополнительных аппаратных и программных модулей, достаточность навыков пользователя персонального компьютера и знаний в рамках профессиональной компетенции.

Отсутствует необходимость в регулярных обновлениях, поскольку все автоматически происходит на сервере. В едином, простом и понятном интерфейсе, объединены основные классы электронных сервисов: запросы сведений из ГКН и ЕГРП, информационное взаимодействие с органами кадастрового учета, учет изменений объектов недвижимости [16, 44].

Все создаваемые документы и запросы проходят через форматно-логический контроль по тем же принципам, что применяются в АИС ГКН. В сервисе реализована возможность создания печатной формы схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и создания на основе печатной формы xml-файла схемы расположения земельного участка. Решение позволяет визуализировать ответные документы и создавать на основе кадастровых планов территории различные тематические карты. Можно персонализировать объекты недвижимости, добавляя различные комментарии и файлы. Помимо указанных возможностей, «ТехноКад-Муниципалитет» позволяет строить отчеты, сопоставляя данные из различных источников (ГКН, ЕГРП, ФНС), тем самым выявляя несоответствия.

Сервис может быть использован и для решения целого класса задач, таких, как: мониторинг и учет земель, управление муниципальным недвижимым имуществом, оценка налогового потенциала по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц.

Использование решения «ТехноКад-Муниципалитет» позволяет получить достоверную картину состояния дел по учету объектов недвижимости, выявить скрытые резервы по увеличению поступлений в бюджет, выработать управленческие решения, направленные на актуализацию данных и создание благоприятного инвестиционного климата.

Определив направления совершенствования механизмов формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе, сформулируем выводы:

1. В целях совершенствования механизма формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе автором предлагаются к применению следующие автоматизированные системы:

– программный комплекс SAUMI позволит систематизированно работать с реестром муниципальной собственности Старооскольского городского округа;

– обеспечить работу по предоставлению земельных участков путем объединения систем оперативного управления «МОТИВ» и платформы Re:Doc;

– при постановке выделяемого земельного участка на государственный кадастровый учет, автором рекомендуется внедрить систему «ТехноКад-Муниципалитет».

2. Информация о проведении торгов должна размещаться в открытом доступе с помощью сети Интернет на следующих электронных ресурсах:

– <https://belgorodmarket-app.rts-tender.ru>;

– <https://torgi.gov.ru/index>.

3. Внедрение отдела, отвечающего за геодезические работы на городских территориях, обеспечит усовершенствование механизма предоставления земельных участков населению, будет способствовать профессиональному развитию чиновников.

4. Организация регулярного прохождения профессиональной подготовки, переподготовки муниципальных служащих и обучение работе в компьютерных программах для автоматизации заполнения межевого плана – документов и чертежей для постановки земельных участков на кадастровый учет, например:

– программа «Полигон»;

- PlanTracer Межевой план;
- ПКЗО «Межевой план».

Программа «Полигон» – компьютерная программа для автоматизации заполнения межевого плана – документов и чертежей для постановки земельных участков на кадастровый учет.

PlanTracer Межевой план позволяет полностью автоматизировать работы по кадастровой деятельности, подготовить все виды межевых планов, предоставляемых в органы кадастрового учета в печатной и электронной форме на основе созданной графической части.

ПКЗО «Межевой план» предназначен для использования кадастровыми инженерами для целей проектирования земельных участков и подготовки межевых планов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Землеустройство направлено на минимизацию потерь качества и плодородия земли, связанных с их хозяйственным использованием. В связи с этим любая деятельность человека, направленная на освоение земельных ресурсов, должна проходить тщательную оценку и прогнозирование потенциальных изменений природной среды. Исходя из этого, территориальное землеустройство призвано осуществлять рациональное использование земель тесной связи с государственной экологической экспертизой.

Таким образом, межхозяйственное землеустройство является первым и основным элементом в охране не только земель, но и окружающей среды в целом. Поэтому при его проведении важно не ограничиваться лишь распределением земель между землепользователями и землевладельцами. Также необходимо рассматривать природные условия и особенности территории, а также влияние на природную среду различных видов негативной деятельности человека. Поэтому актуальной в любое время является необходимость планировать и рационально организовывать использование земель, образовывать новые объекты и упорядочивать существующие.

В работе широко применялись такие методы исследования, как:

- сравнительно-правовой, статистический, метод структурного анализа;
- метод логических обобщений.

В ходе написания выпускной квалификационной работы были подробно изучены понятия территориального землеустройства при образовании землепользования несельскохозяйственного назначения. К наиважнейшим из них относят порядок отвода земель под рациональное землепользование, который состоит из последовательных этапов: оформление заявления, согласование места размещения, изъятие и предоставление участка, оформление документов.

Кроме этого, тщательно ознакомились с требованиями, предъявляемыми к несельскохозяйственному землепользованию. При выделении земельно-

го участка под несельскохозяйственные нужды требуется проведение земельных работ.

Были рассмотрены климатические условия данной местности, которые показали температурные перепады от +41 °С до -36 °С, влажность и ветровой режим. Рельеф ровный, благодаря чему будут минимизированы затраты на подготовку к строительству.

Благодаря исследованию автором были сформулированы рекомендации по совершенствованию механизма формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе.

Во-первых, в целях совершенствования механизма формирования земельных участков несельскохозяйственного назначения в Старооскольском городском округе автором предлагаются к применению следующие автоматизированные системы:

- программный комплекс SAUMI позволит систематизированно работать с реестром муниципальной собственности Старооскольского городского округа;

- обеспечить работу по предоставлению земельных участков путем объединения систем оперативного управления «МОТИВ» и платформы Re:Doc;

- при постановке выделяемого земельного участка на государственный кадастровый учет, автором рекомендуется внедрить систему «ТехноКад-Муниципалитет».

Во-вторых, информация о проведении торгов должна размещается в открытом доступе с помощью сети Интернет на следующих электронных ресурсах:

- <https://belgorodmarket-app.rts-tender.ru>;

- <https://torgi.gov.ru/index>.

В-третьих, внедрение отдела, отвечающего за геодезические работы на городских территориях, обеспечит усовершенствование механизма предо-

ставления земельных участков населению, будет способствовать профессиональному развитию чиновников.

В-четвертых, организация регулярного прохождения профессиональной подготовки, переподготовки муниципальных служащих и обучение работе в компьютерных программах для автоматизации заполнения межевого плана – документов и чертежей для постановки земельных участков на кадастровый учет, а именно:

– программа «Полигон» – компьютерная программа для автоматизации заполнения межевого плана – документов и чертежей для постановки земельных участков на кадастровый учет;

– PlanTracer Межевой план позволяет полностью автоматизировать работы по кадастровой деятельности, подготовить все виды межевых планов, предоставляемых в органы кадастрового учета в печатной и электронной форме на основе созданной графической части;

– ПКЗО «Межевой план» предназначен для использования кадастровыми инженерами для целей проектирования земельных участков и подготовки межевых планов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Агеев, В.Н. Экономические аспекты плодородия почв Ростовской области: учебник / В.Н. Агеев, Чешев А.С. – Ростов на Дону: СКНЦ ВШ, 2010. – 675 с.
2. Агроэкологическая оценка земель, проектирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия и агротехнологий: методическое руководство. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2011. – 784 с.
3. Агроэкологическая типизация земель для проектирования адаптивно-ландшафтной системы земледелия: методическое руководство. – Белгород, 2012. – 43 с.
4. Асейнов, Р.С. Финансы предприятий / Р.С. Асейнов, Р.А. Набиев – М.: Финансы и статистика, 2007. – 240 с.
5. Ахтырцев, Б.П. Почвенный покров Белгородской области / Б.П. Ахтырцев, В.В. Соловиченко– Воронеж, 2010. – 286 с.
6. Баранов, В.А. Агролесоландшафты Юго-Восток Европейской территории России (Теоретические основы оптимизации): учебное пособие / В.А. Баранов // Исследования в области естественных наук. – 2011. – 102 с.
7. Брыжко, В.Г. Отвод земель для несельскохозяйственных нужд: метод. указания к курсовому проекту по специальности 3109 – «Землеустройство» / В.Г. Брыжко. – Пермь: ПГСХА, 2011. – 64 с.
8. Волков, С.Н. Землеустройство. Т.3. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2010. – 384 с.
9. Волков, О.И. Экономика предприятия: курс лекций / О.И. Волков, Складенко В.К. – М.: ИНФРА-М, 2002. – 280 с.
10. Володин, В.М. Агроэкологические аспекты систем земледелия / В.М. Володин // Научно-технический бюллетень. Вопросы теории и технологии почвозащитного земледелия. – 2010. – №2(49). – С. 3-11.

11. Годельман, Я.М. Неоднородность почвенного покрова и использование земель / Я.М. Годельман. – М.: «Наука», 2010. – 198 с.
12. Гришин, П.Н. Восстановление нарушенных земель / П.Н. Гришин, Н.А. Мосиенко. – Саратов: СГАУ, 2001. – 236 с.
13. Добросердова, И.И. Финансы предприятий / И.И. Добросердова, Р.Г. Попова. – СПб.: Питер, 2008. – 208 с.
14. Долгополов, В.М. Комплексная оценка состояния земель в районах с интенсивным антропогенным воздействием на природную среду / В.М. Долгополов, Т.В. Смольянинов. – Воронеж: Изд-во Воронежского госагроуниверситета, 2012. – 126 с.
15. Егоров, В.В. Классификация и диагностика почв РФ / В.В. Егоров, В.М. Фридланд. – М.: Изд-во «Колос», 2010. – 224 с.
16. Журкин, И.Г. Геоинформационные системы / И.Г. Журкин, С.В. Шайтура. – М.: КУДИЦ-ПРЕСС, 2011. – 272 с.
17. Заславский, М.Н. Эрозия почв / М.Н. Заславский. – М.: Изд-во «Мысль», 2010. – 245 с.
18. Зорина, Е.Ф. География овражной эрозии / Е.Ф. Зорина. – М.: Изд-во МГУ, 2011. – 324 с.
19. Иконницкая, И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А. Иконницкая, Н.И. Краснов // Государство и право. – 2010. – №7. – С. 29-41.
20. Карпова, Н.В. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / Н.В. Карпова. – Ст. Оскол: ТНТ, 2010. – 404 с.
21. Каштанов, А.Н. Методика разработки систем земледелия на ландшафтной основе / А.Н. Каштанов, А.П. Щербаков. – Курск: Изд-во КГСХА, 2011. – 132 с.
22. Каштанов, А.Н. Основы ландшафтно-экологического земледелия / А.Н. Каштанов, Ф.Н. Лисецкий – М.: Колос, 2004. – 128 с.
23. Кирюшин, В.И. Оценка качества земель и плодородия почв для

формирования систем земледелия и агротехнологий / В.И. Кирюшин // Почвоведение. – 2012. – № 7. – С. 873-880.

24. Кислов, Д.В. Все об убытках / Д.В. Кислов. – М.: Налог Инфо, 2008. – 120 с.

25. Козырь, О.М. Пути совершенствования правового регулирования оборота недвижимости / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. – 2012. – №3. – С. 92-114.

26. Коршунова, Е. М. Техничко-экономические расчеты строительства новых и реконструкции зданий различного назначения (на стадии технико-экономического обоснования): учеб. пособие / Е. М. Коршунова, Н.А. Малинина. – СПб.: СПбГАСУ, 2011. – 104 с.

27. Лапуста, М.Г. Финансы предприятий: учебное пособие / М.Г. Лапуста, Т.Ю. Мазурина. – М.: Альфа-Пресс, 2009. – 640 с.

28. Ларионов, Г.А. Эрозия и дефляция почв: основные закономерности и количественные оценки / Г.А. Ларионов. – М.: Изд-во МГУ, 2013. – 200 с.

29. Ленгдон, К. Финансы / К. Ленгдон, А. Бонхем. – М.: Эксмо, 2007. – 240 с.

30. Лисецкий, Ф.Н. География Белгородской области: учебное пособие в 2-х частях / Ф.Н. Лисецкий. – М.: МГУ, 2003. – 64 с.

31. Лопырев, М.И. Защита земель от эрозии и охрана природы / М.И. Лопырев, Е.И. Рябов. – М.: Агропромиздат, 2009. – 240 с.

32. Лопырев, М.И. Проектирование эколого-ландшафтных систем земледелия / М.И. Лопырев. – Воронеж, 2010. – 340 с.

33. Лопырев, М.И. Экологизация земледелия на ландшафтной основе: учебное пособие / М.И. Лопырев. – Воронеж: Издательско-полиграфическая фирма «Полиарт», 2014. – 127 с.

34. Медведев, В.В. Неоднородность почв и точное земледелие. Ч. 1. Введение в проблему / В.В. Медведев. – Белгород: 13 типография, 2012. –

296 с.

35. Михалев, Ю.А. Планировка и застройка населенных пунктов. Ч. 1. Производство предварительных расчетов к проекту планировки жилой зоны населенного пункта: Методические указания / Ю.А Михалев, С.Э. Бадмаева. – Красноярск: изд-во КГАУ, 2010 – 52 с.

36. Ример, М.И. Экономическая оценка инвестиций 2-е издание: учебник для вузов / М.И. Ример, А.Д. Касатов. – СПб.: Питер, 2008. – 480 с.

37. Родин, А.Р. Лесомелиорация ландшафтов: учебное пособие / А.Р. Родин, С.А. Родин. – М.: Изд-во МГУЛ, 2012. – 127 с.

38. Светличный, А.А. Эрозиоведение: теоретические и прикладные аспекты: учебник / А.А. Светличный, С.Г. Черный. – Курск: ИТД «Универсальная книга», 2010. – 410 с.

39. Смирнова, Л.Г. Агроэкологическая оценка земель с использованием ГИС-технологий: учебно-методическое пособие / Л.Г. Смирнова, А.И. Воронин. – Белгород: Изд-во «Отчий край», 2010. – 60 с.

40. Смирнова, Л.Г. Геоинформационное обеспечение агроэкологической оценки земель на локальном уровне: учебно-методическое пособие / Л.Г. Смирнова, А.Г. Нарожняя. – Белгород: ИПК НИУ «БелГУ», 2011. – 88 с.

41. Смирнова, Л.Г. Практикум по ландшафтному земледелию: учебно-методическое пособие / Л.Г. Смирнова, А.Г. Нарожняя. – Белгород: Изд-во БелГУ, 2011. – 63 с.

42. Сулин, М.А. Землеустройство: учебник / М.А. Сулин. – СПб: Изд-во «Лань», 2010. – 404 с.

43. Черников, В.А. Агроэкология: учебник / В.А. Черников, Р.М. Алексахин. – М: Колос, 2013. – 536 с.

44. Чернов, А.В. Региональные ГИС агропромышленного комплекса / А.В. Чернов, Н.И. Глумов // Пространственные данные. – 2010. – № 4. – С. 20-24.

45. Чешев, А.С. Основы землепользования и землеустройства / А.С.

Чешев, В.Ф. Вальков. – Ростов н/Д: Изд-во «МарТ», 2012. – 379 с.

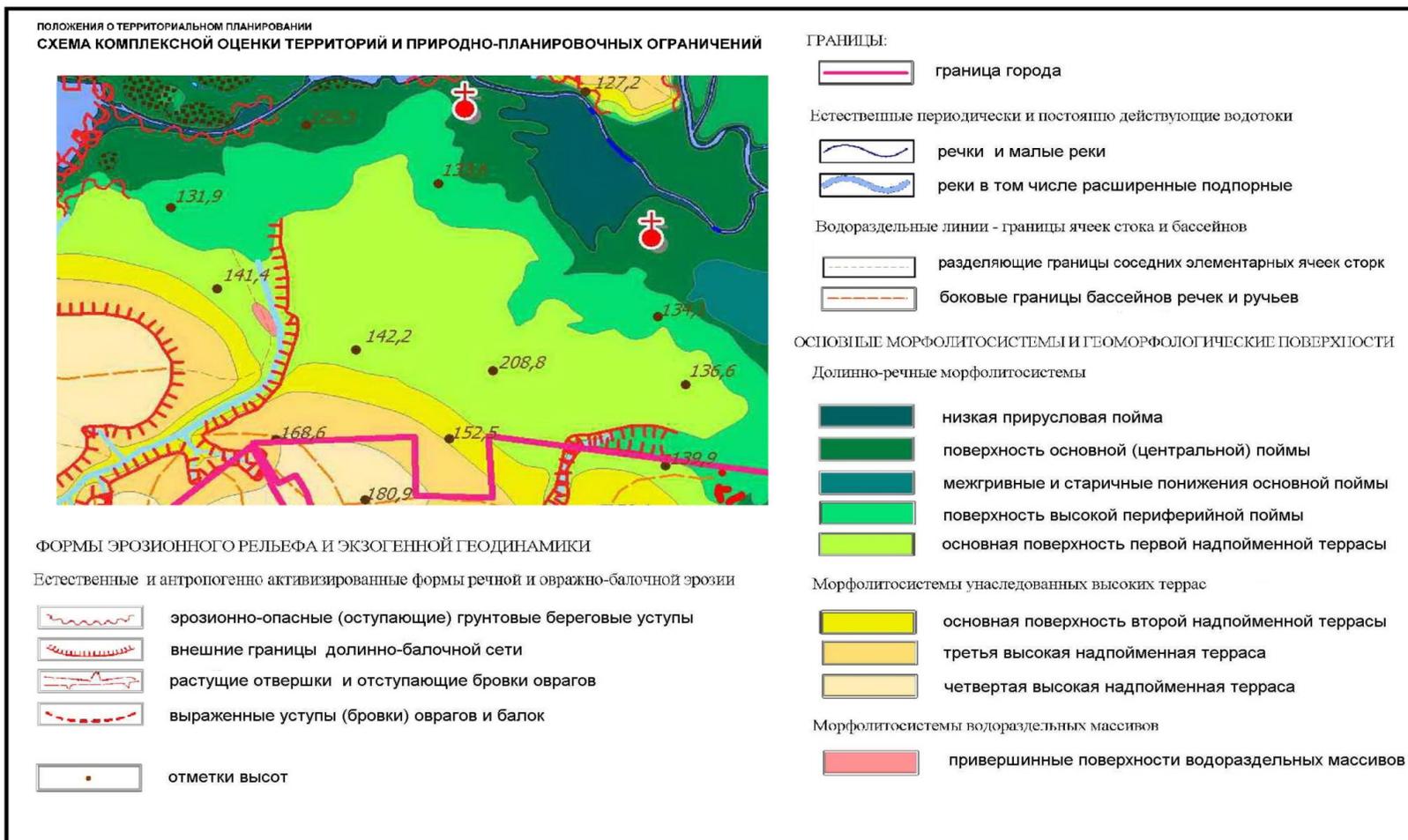
46. Шаповалов, В.А. Белгородоведение: учебник для образовательных учреждений / В.А. Шаповалов. – Белгород: БелГУ, 2002. – 410 с.

47. Якушев, В.П. Информационное обеспечение точного земледелия / В.П. Якушев, В.В. Якушев. – Спб.: Изд-во «ПИЯФРАН», 2007. – 384 с.

Схема зонирования территории города Старый Оскол



Схема комплексной оценки территории города Старый Оскол



Случаи продажи земельного участка без проведения торгов

№ п/п	Наименование условия	Описание
1	Продажа земельного участка, на котором расположено здание или сооружение	Собственник здания, сооружения или помещения имеет право выкупить земельный участок, на котором расположена его недвижимость.
2	Продажа земельного участка под ИЖС, ведение ЛПХ в границах населенного пункта, а также садоводства и дачного хозяйства или КФХ	Юридические лица (организации) не имеют права покупать землю для этих целей без торгов. Продажа земельного участка без торгов осуществляется только гражданину, который: – подал заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, – подал заявление о предоставлении земельного участка.
3	Продажа земельного участка для сельскохозяйственного производства, который арендовался более 3 лет	Важное условие выкупа земли по этому основанию: – выкупать участок имеет право только арендатор; – срок пользования землей на условиях аренды должен быть не менее 3 лет; – заявление о выкупе участка должно быть подано до истечения срока действия договора аренды.
4	Продажа муниципального земельного участка, выделенного в счет земельных долей	Воспользоваться правом на продажу без торгов земельного участка могут: – крестьянские (фермерские) хозяйства, – сельскохозяйственные организации. Важно, чтобы эти КФХ или сельхозорганизации ранее использовали данный участок и успели подать заявление на выкуп не позже 6-ти месяцев с момента регистрации права муниципальной собственности на этот участок.

Продолжение приложения 3

5	Продажа земельного участка, которым владеет организация на праве постоянного (бессрочного) пользования	Юридическое лицо, которому участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования может выкупить данную землю без торгов.
6	Продажа земельного участка предоставленного для комплексного освоения территории	Выкупить земельный участок, который образован из участка, предоставленного для комплексного освоения может лицо, которое заключило соответствующий договор.
7	Продажа участка для ИЖС, который образован из земельного участка предоставленного некоммерческой организации для комплексного освоения территории	<p>Если некоммерческая организация получила большой земельный участок по договору комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, то член такой организации вправе выкупить участок, образованный из этого большого участка.</p> <p>Для выкупа такого участка без торгов нужно иметь решение общего собрания членов этой некоммерческой организации.</p>
8	Продажа участка, который образован из земель, предоставленных для садоводства, огородничества, дачного хозяйства	<p>Это касается земельных участков, предназначенных не для ИЖС, а для ведения огородничества, садоводства и дачного хозяйства.</p> <p>Гражданин член некоммерческой организации, которой земля была предоставлена для садоводов и огородников, вправе без торгов выкупить свой надел земли.</p>
9	Продажа земельных участков, относящихся к землям общего пользования	<p>Некоммерческая организация может выкупить земли, относящиеся к общему имуществу.</p> <p>Данное основание возможно, если земля была предоставлена некоммерческой организации для комплексного освоения территории для ИЖС, либо для ведения дачного хозяйства.</p>

Продолжение приложения 3

10	Продажа земельных участков, попадающих по действие закона о Дальневосточном гектаре	<p>Как известно, дальневосточный гектар можно получить в собственность бесплатно.</p> <p>Однако, если площадь участка превышает 1 га на 1 человека, то возможно выкупить превышающую площадь участка.</p> <p>Продажа превышающей площади участка осуществляется без торгов.</p>
----	---	---

Окно программного обеспечения SAUMI 4.8i

SAUMI 4.8.5 Создать Поиск Обязательства Отчеты История Дополнения С. Белогурова

Объекты\Земельные участки

Категория земель = Земли населенных пунктов

Добавить данные Установить ограничения Поиск в данных

Обновить Создать Сохранить Печать Вид SQL Аналитика

Реестр	Описание	Назначение	Собственник (те...	Арендатор (текущий)	Первонач.(в...	Категория	Площадь	Ад...
16704	Земли населенных пунктов (50 кв.м.), Олимпийский мкр, 9					Земли населенных пу...	50,00	Бел
16705	Земли населенных пунктов (50 кв.м.), Молодогвардеец мкр					Земли населенных пу...	50,00	Бел
16706	Земли населенных пунктов (200 кв.м.), Олимпийский мкр					Земли населенных пу...	200,00	Бел
16708	Земли населенных пунктов (5,04 кв.м.), Солнечный мкр					Земли населенных пу...	5,04	Бел
16709	Земли населенных пунктов (302 кв.м.), Королева мкр					Земли населенных пу...	302,00	Бел
16710	Земли населенных пунктов (102,4 кв.м.), Солнечный мкр					Земли населенных пу...	102,40	Бел
16711	Земли населенных пунктов (1030,8 кв.м.), Солнечный мкр					Земли населенных пу...	1 030,80	Бел
16717	Земли населенных пунктов (2 кв.м.), Горняк мкр					Земли населенных пу...	2,00	Бел
16718	Земли населенных пунктов (11 кв.м.), пр-кт Комсомольский, 81					Земли населенных пу...	11,00	Бел
16840	Земли населенных пунктов (870 кв.м.), Буденного мкр, 9-а	обслужив. нежилого зда...		"Мир" ООО		Земли населенных пу...	870,00	Бел
16874	Земли населенных пунктов (312,93 кв.м.), Интернациональный м					Земли населенных пу...	312,93	Бел
16875	Земли населенных пунктов (241,09 кв.м.), ул.Ленина, 87/-1					Земли населенных пу...	241,09	Бел
16876	Земли населенных пунктов (1023 кв.м.), пер.Московский 2-й, 8					Земли населенных пу...	1 023,00	Бел
16879	Земли населенных пунктов (61 кв.м.)					Земли населенных пу...	61,00	м-н
16885	Земли населенных пунктов (8681 кв.м.)					Земли населенных пу...	8 681,00	д.8
16886	Земли населенных пунктов (7207 кв.м.)					Земли населенных пу...	7 207,00	Бел
16887	Земли населенных пунктов (8654 кв.м.)					Земли населенных пу...	8 654,00	Бел
16888	Земли населенных пунктов (4315 кв.м.)					Земли населенных пу...	4 315,00	Бел
16889	Земли населенных пунктов (4103 кв.м.)					Земли населенных пу...	4 103,00	Бел
16407	Земли населенных пунктов (1646 кв.м.), с. Незнамово					Земли населенных пу...	1 646,00	Бел
19444	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:0406002:54	ИЖС		Митрофанов Андрей Виктор...		Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19445	Земли населенных пунктов (508 кв.м.) кад. №:31:06:0145002:45,					Земли населенных пу...	508,00	Бел
19446	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:0405002:53					Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19447	Земли населенных пунктов (2249 кв.м.) кад. №:31:06:0304002:49					Земли населенных пу...	2 249,00	Бел
19453	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:0518002:71	ИЖС		Доножаков Андрей Петрович		Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19454	Земли населенных пунктов (1175 кв.м.) кад. №:31:06:0102003:54					Земли населенных пу...	1 175,00	Бел
19455	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:0312001:93					Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19456	Земли населенных пунктов (1202 кв.м.) кад. №:31:06:0223002:92,					Земли населенных пу...	1 202,00	Бел
19457	Земли населенных пунктов (113 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:34,					Земли населенных пу...	113,00	Бел
19458	Земли населенных пунктов (1086 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:40					Земли населенных пу...	1 086,00	Бел
19459	Земли населенных пунктов (1141 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:38					Земли населенных пу...	1 141,00	Бел
19460	Земли населенных пунктов (1076 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:45					Земли населенных пу...	1 076,00	Бел
19461	Земли населенных пунктов (1131 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:44					Земли населенных пу...	1 131,00	Бел
19462	Земли населенных пунктов (1462 кв.м.) кад. №:31:05:0313007:63	ИЖС		Болдырев Николай Яковлевич		Земли населенных пу...	1 462,00	Бел
19463	Земли населенных пунктов (1114 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:42					Земли населенных пу...	1 114,00	Бел
19464	Земли населенных пунктов (1434 кв.м.) кад. №:31:05:0518002:78					Земли населенных пу...	1 434,00	Бел
19465	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:1603022:75					Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19466	Земли населенных пунктов (1500 кв.м.) кад. №:31:05:1507003:51					Земли населенных пу...	1 500,00	Бел
19467	Земли населенных пунктов (1122 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:39					Земли населенных пу...	1 122,00	Бел
19468	Земли населенных пунктов (1081 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:43					Земли населенных пу...	1 081,00	Бел
19469	Земли населенных пунктов (1122 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:35					Земли населенных пу...	1 122,00	Бел
19472	Земли населенных пунктов (1122 кв.м.) кад. №:31:06:0226001:31					Земли населенных пу...	1 122,00	Бел

Итоговые суммы

Остаточная стоимость: 0,00 руб.

Первонач.(восст.) стоимость: 131 580,00 руб.

Площадь: 82 403 536,21 кв.м.

Всего: 12550.

Электронный ресурс размещения информации о торгах

Защищено | <https://belgorodmarket-app.rts-tender.ru>



ЭЛЕКТРОННЫЙ МАРКЕТ (МАГАЗИН) БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ДЛЯ "МАЛЫХ ЗАКУПОК"

23:22 МСК Понедельник 28.05.2018 г.

[Вход](#)

ЗАКУПКИ | ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОСТАВЩИКОВ

Главная

Закупки

Найдено закупок: ...

Искать по наименованию
 Искать по ИНН

Тип справочника: ОКПД2

1 2 3 4 5 6 ... > > Позиций 10 ▾

Номер закупки	Заказчик	Наименование закупки	НМЦ, ₽	Дата и время начала подачи предложений	Дата и время окончания подачи предложений	Наличие предложений	Статус
284060	МБУ ДОЛ 'Берёзка'	продукты питания	100 000,00	28.05.2018 21:53 ⌚ МСК	31.05.2018 09:00 ⌚ МСК	Нет	Приним предложений
284057	АДМИНИСТРАЦИЯ ТАВРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	шины автомобильные	17 600,00	28.05.2018 21:16 ⌚ МСК	31.05.2018 09:00 ⌚ МСК	Нет	Приним предложений
284056	АДМИНИСТРАЦИЯ ТАВРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	изготовление и установка остановки в с.Таврово	12 000,00	28.05.2018 21:05 ⌚ МСК	31.05.2018 09:00 ⌚ МСК	Нет	Приним предложений
284025	АДМИНИСТРАЦИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	Оказание услуг по изготовлению стендов тематических (при подаче заявки прикреплению коммерческого предложения обязательно)	6 550,00	28.05.2018 19:00 ⌚ МСК	31.05.2018 09:00 ⌚ МСК	Нет	Приним предложений

Электронный ресурс размещения информации о торгах

The screenshot shows the website interface for the Russian Federation's official site for auction information. The browser address bar shows the URL: <https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=8>. The page title is "Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов".

Виды торгов

- Иконки для различных типов торгов: государственное имущество, муниципальное имущество, земельные участки, объекты недвижимости, транспортные средства, и т.д.

Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 175-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Поиск лотов, торги по которым не завершены либо завершены менее 3-х месяцев назад*

Организатор торгов:

Номер извещения: Тип имущества:

Способ приватизации/ продажи: Все

Страна размещения: Выберите значение

Местоположение:

Печать Очистить Расширенный поиск Поиск

* Лоты, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад, доступны в разделе Архив торгов

Все: найдено лотов 48692

Организатор торгов	Номер извещения Номер лота	Наименование и характеристика имущества	Начальная цена	Способ приватизации/ продажи	Место нахождения имущества
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "СОСНОВБОРСКИЙ ФОНД ИМУЩЕСТВА"	010213/0050575/01 Лот 1	Муниципальное имущество, включенное в состав казны муниципального образования Сосновоборской городской округ Ленинградской области расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Солнечная, д. 37а, в составе: - помещение I, назначение: нежилое, общей площадью 384,8 кв. м, этаж 1, подвал (47-47-27/002/2012-155); - 4343/4820 долей в праве общей долевой собственности в многоквартирном доме, общей площадью 48,2 кв. м., этаж 1,	12 555 000 руб.	Аукцион	Ленинградская обл, Сосновый Бор г, Солнечная ул

RU 17:40 18.01.2019

Рабочее окно системы «ТехноКад-Муниципалитет»

The screenshot displays the 'Список заявок' (List of requests) page in the 'ТехноКад-Муниципалитет' system. The interface includes a navigation bar with links for 'Заявки', 'Карты', 'Схемы расположения ЗУ', 'Сервисы', and 'Форум'. Below the navigation bar, there are buttons for 'Создать заявку' and 'Импортировать заявку', along with filters for 'Все типы' and 'Все статусы'. The main content area shows a table of requests with columns for 'Название', 'Статус', 'Номер в ОРП', and 'Дата'. The table contains six rows of data, with the first two rows having a status of 'Не отправлена' and the remaining four rows having a status of 'Получены документы'.

Название	Статус	Номер в ОРП	Дата
(без названия) Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости ФГИС ЕГРН	Не отправлена	(нет)	23.12.2018
Объекты капитального строительства из карты «Сад». Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости ФГИС ЕГРН	Не отправлена	(нет)	23.12.2018
3106040101055 31:06:0401010:55 Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости ФГИС ЕГРН	Получены документы	85-12522628	22.12.2018
310602290011960 31:06:0229001:1940 Сведения по различным данным об объекте недвижимости ФГИС ЕГРН	Получены документы	85-12507703	22.12.2018
310602290011740 31:06:0229001:1740 Сведения по различным данным об объекте недвижимости ФГИС ЕГРН	Получены документы	85-12506805	22.12.2018
31050313001499 31:05:0313001:499 Сведения по различным данным об объекте	Получены документы	85-12497077	22.12.2018