

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего  
образования

«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»

Институт «Архитектурно-строительный»

Кафедра «Градостроительство, инженерные сети и системы»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Д.В. Ульрих  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Мероприятия по охране земель и природы в схеме землеустройства района

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВЫПУСКНОЙ  
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ – 21.03.02.2017.305-172 АС-424. ПЗ КР

Консультант  
к.г.н. доц.

\_\_\_\_\_ С.А. Белов  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Руководитель проекта  
д.с/х.н. проф.

\_\_\_\_\_ Г.Ф. Манторова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Консультант  
д.с/х.н. доц.

\_\_\_\_\_ Г.Ф. Манторова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Автор проекта  
студент группы АС-424

\_\_\_\_\_ Ю.А. Маркина  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Нормоконтролер  
д.с/х.н. проф.

\_\_\_\_\_ Г.Ф. Манторова  
\_\_\_\_\_ 2021 г.

Челябинск 2021

## АННОТАЦИЯ

Маркина Ю.А. Мероприятия по охране земель и природы в схеме землеустройства района Челябинск: ЮУрГУ, АСИ-424; 2021, с., ил., табл., библиографический список –наим.

Дипломная работа освещает тему мероприятия по охране земель и природы в схеме землеустройства района.

В процессе исследования были выявлены условия и факторы эффективного использования земли, особенности использования земель ,проведен сравнительный анализ имеющихся проблем и предложение мероприятий по охране земель и природы в сфере землеустройства района на территории Челябинской области.

21.03.02.2021.ПЗ ВКР

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.		Маркина Ю.А.			<i>Мероприятия по охране земель и природы в схеме землеустройства района</i>	Лит.	Лист	Листов
Провер.		Манторова Г.Ф.					4	
Реценз						ЮУрГУ Кафедра ГИСиС		
Н. Контр.		Манторова Г.Ф.						
Утверд.		Ульрих Д.В.						

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	7
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)	
1.1. Роль и значение планирования, использования земель и природы и их охраны в схеме землеустройства района.....	10
1.2. Принципы и методы регионального планирования рационального использования земель и их охраны.....	15
1.3. Обоснование содержания схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации.....	28
ГЛАВА 2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, ПРИРОДЫ И ИХ ОХРАНЫ В РАЙОНАХ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ	
2.1 Анализ состояния и использования природных ресурсов.....	48
2.2 Обоснование перспектив организации рационального использования и охраны природных ресурсов области.....	52
2.3 Экономическое и экологическое обоснование землеустройства на перспективу.....	58
ГЛАВА 3. МЕТОДИКА РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ, ЕЕ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ	
3.1 Обоснование распределения земель по категориям и формам собственности.....	66
3.2 Совершенствование системы землевладения и землепользования.....	82
3.3 Проектирование природоохранных мероприятий.....	83
3.4 Оценка экономической эффективности землеустройства.....	86
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	88
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	90

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования определена тем, что в настоящее время охрана природы Земли превратилась в главную задачу, решаемую человечеством.

Добиться прежних основных целей, включая рост благосостояния населения, в условиях экологического неблагополучия невозможно.

Земля относится к наиболее важным природным ресурсам, поэтому находится под особой охраной государства. Действия, ведущие к деградации или загрязнению участков, недопустимы, так как это влияет на главное качество ресурса – потенциальную плодородность. Для предотвращения правонарушений и контроля за использованием и предусмотрена правовая охрана земель.

Земля, будучи природным ресурсом, в процессе хозяйственной деятельности, превращается в средство производства, предмет социально-экономических связей людей, объект земельно-имущественных отношений. При неповторимости регионального качества она повсеместно выполняет функцию общенародного достояния, используемого и охраняемого в интересах проживаемого населения, социального, экономического и экологического пространства. Рациональное использование и охрана земли независимо от ее свойств относятся к обязательным условиям эффективного развития экономики и природопользования.

Если размещение сельского хозяйства определяют природные условия, пригодность земли для ведения земледелия и животноводства, обеспеченность трудовыми ресурсами, то применительно к добывающей промышленности очевиден приоритет наличия и запасов минерального сырья и топлива. Создание продовольственной базы, привлечение специалистов относится к важным, но сопутствующим задачам.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

Цель исследования. Целью исследования является изучение и попытка совершенствования теоретических и методических основ мероприятий по охране земель и природы в схеме землеустройства на примере Челябинской области.

Научная основа работы представлена трудами Е.А. Галиновской, С. В. Ивановой, Н.Н. Корневой, А.А. Фадеева, Г. И. Калинина, О.И. Крассова, Г.Л. Земляковой, О. А. Самончик, В. В. Устюковой, Д. В. Хаустова.

Однако стоит отметить, что авторами этих работ исследования проводились преимущественно в связи с анализом порядка предоставления земельных участков из земель различного целевого назначения и видов разрешенного использования, изменения и прекращения прав на них и т.д.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения в сфере охраны земель в Российской Федерации.

**Предмет исследования** – нормы права, регулирующие охрану земель в Челябинской области.

Достижение указанной цели обеспечивается решением следующих задач:

- изучить теоретические основы разработки схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации (Челябинской области);
- экономически обосновать организацию рационального использования земель, природы и их охраны в районах Челябинской области;
- разработать методику схемы землеустройства Челябинской области, ее экономическую эффективность.

Методологическую основу дипломной работы составили научные методы познания, в том числе метод дедукции и индукции, а также система специальных научных методов, таких как статистический и сравнительно-правовой.

Нормативно-правовую основу исследования составили законодательные, и иные нормативные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы охраны земель.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Структура дипломной работы: состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, формулируются цели и задачи, определяется объект, предмет и метод.

В первой главе рассматриваются теоретические основы разработки схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации (Челябинской области), во второй главе рассмотрено экономическое обоснование организации рационального использования земель, природы и их охраны в районах Челябинской области; в третьей методика разработки схемы землеустройства Челябинской области, ее экономическая эффективность.

В заключении делаются выводы по ходу проведенного исследования.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ)

## 1.1. Роль и значение планирования, использования земель и природы и их охраны в схеме землеустройства района

В любом государстве, общественно-экономической формации, на каждом историческом этапе развития общества земля является материальной основой земельных отношений и главным объектом собственности. Земельные собственники всегда заинтересованы в реализации своих прав владения, пользования и распоряжения землей, что требует ясности в принадлежности землевладений и их границах, разграничения, разделения, присоединения, укрупнения земельных участков, наведения порядка в использовании и охране земельных угодий, приспособления территории к наивыгоднейшему хозяйственному использованию. Указанные действия осуществляют в порядке землеустройства.

Первоначально землеустройство имело упрощенный характер и заключалось в осуществлении землемерно-технических действий по разграничению земель, установлению и закреплению на местности границ землевладений и землепользований с использованием простейших геодезических инструментов, а также в юридическом оформлении Прав на землю с выдачей документов, удостоверяющих эти права. В России данные работы назывались межеванием.

В дальнейшем межевые действия стали не только преследовать цели правового и технического оформления и обозначения границ земельных собственников, но и приобрели четко выраженный экономический характер, заключающийся в выборе рациональной, наиболее эффективной формы хозяйственного использования земли, организационно-экономического

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

устройства землевладения, что стало составлять одну из основных задач землеустройства.

Усложнение землеустроительных действий, в особенности с технической и экономической точек зрения, потребовало от землеустроителей составления специальных проектов землеустройства, в которых каждое проектное решение по перераспределению и организации рационального использования земель тщательно анализировали, обосновывали и подтверждали соответствующими расчетами, графическими материалами (планами, картами) и чертежами. Развитие землеустроительного проектного дела вызвало необходимость появления специальной отрасли сначала практических, а затем и научных знаний, которые сформировались в специальную научную дисциплину «Землеустроительное проектирование».

Землеустроительное проектирование – центральное звено всего землеустройства, основная стадия землеустроительного процесса и его итог, так как на основе проектов землеустройства осуществляется переход к новым формам землевладения и землепользования, к новой организации территории, к новому порядку в использовании земли [13, с. 19].

Говоря о месте землеустроительного проектирования в системе землеустройства, необходимо учитывать:

Во-первых, то, что землеустройство в буквальном смысле слова означает наведение порядка на земле, земля наилучшим образом будет устроена только в том случае, если все решения будут продуманными, обоснованными, вытекать из соответствующей четкой программы действий и исходить из конкретных природных и экономических условий.

Устройство земли как природного тела, главного средства производства в сельском хозяйстве и объекта социально-экономических связей требует знаний в области почвоведения, биологии, агрономии, технологии, экономики и организации производства, мелиорации, дорожного дела, планировки и строительства и других наук. Поэтому аккумулировать эти

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11



знания, концентрировать их и применять при землеустройстве можно только в проекте, реализующем замысел проектировщика, в котором учитывают необходимые условия и требования, представляющие разработанный план, программу, конкретное решение землеустроительной задачи.

Следовательно, землеустроительное проектирование – основная составная и неотъемлемая часть (атрибут) землеустройства, без которого невозможно организовать рациональное использование и охрану земель.

Во-вторых, согласно Основным положениям землеустройства при землеустройстве:

- формируют рациональную систему землевладения и землепользования и совершенствуют ее;

- создают равные условия для развития всех форм землевладения, землепользования, аренды земли и хозяйствования на разных по качеству и месторасположению землях;

- разрабатывают предложения по установлению режима и условий использования земель, предоставленных во владение, пользование и аренду;

- готовят информацию о количестве, качестве и месторасположении земель для установления земельного налога и арендной платы за землю, возмещения землевладельцам и землепользователям убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства при изъятии земель;

- устанавливают и обеспечивают бесспорность обозначения на местности границ административно-территориальных образований и территорий с особым правовым режимом земель в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами, черту городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

– обосновывают приоритетные направления и перспективы мелиорации, природоохранного обустройства земель и формирование соответствующей инвестиционной политики;

– создают пространственные условия, обеспечивающие рациональное функционирование сельскохозяйственных производств, внедрение прогрессивных форм организации труда, совершенствование состава и размещения земельных угодий, сельскохозяйственных культур, системы севооборотов, сенокосо - и пастбище-оборотов;

– разрабатывают систему мероприятий по сохранению и улучшению природных ландшафтов, восстановлению и повышению плодородия почв, рекультивации нарушенных земель и землеванию малопродуктивных угодий, защите земель от эрозии, селей, подтопления, иссушения, вторичного засоления и заболачивания, уплотнения и загрязнения промышленными отходами и химическими веществами, опустынивания, зарастания сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, по консервации деградированных и предотвращению других негативных явлений.

Практика показывает, что эти задачи могут быть решены только на основе проектов землеустройства либо с использованием данных, имеющихся в них. Например, для того чтобы сформировать рациональную систему землевладения и землепользования, необходимо провести реорганизацию территории, образовать новые и упорядочить земельные массивы существующих сельскохозяйственных и других предприятий, устранить недостатки землепользования (чересполосицу, дальнотемелье, вклинивания, вкрапливания и др.), осуществить отвод земель. Этого достигают при составлении проектов межхозяйственного землеустройства.

Для того чтобы создать пространственные условия, обеспечивающие рациональное функционирование сельскохозяйственных предприятий, внедрение прогрессивных форм организации производства и труда в них, усовершенствовать состав и размещение угодий и севооборотов, необходимо разработать проект внутрихозяйственного землеустройства.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

Поэтому землеустроительное проектирование – это главное средство (способ) решения землеустроительных задач.

В-третьих, содержание землеустройства в России регламентируется действующим земельным законодательством и вытекает из задач развития земельных отношений и землепользования. Большая часть землеустроительных действий, определяющих содержание землеустройства (образование новых и упорядочение существующих землевладений и землепользования с устранением неудобств в расположении земель; отвод земельных участков в натуре; подготовка документов, удостоверяющих право владения и пользования землей; внутривладельческое землеустройство;

Осуществление мероприятий по рекультивации нарушенных земель, защите почв от эрозии, оползней, подтопления и засоления, улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель; установление на местности различных границ, городской черты и др.), связана с землеустроительным проектированием.

Кроме того, ряд землеустроительных проработок в виде схем землеустройства районов, специальных технико-экономических обоснований (ТЭО) и расчетов (ТЭР), других схем и программ местного уровня, составляемых землеустроительными организациями, служат предпроектными документами, материалы которых используют при последующей разработке проектов землеустройства.

					АС-424	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 1.2. Принципы и методы регионального планирования рационального использования земель и их охраны

Планирование рационального использования земель и их охраны в субъектах Российской Федерации должно отвечать основополагающим принципам социально-экономического развития региона: устойчивости, энерго- и ресурсосбережению, экологической безопасности, социальной приемлемости, экономической эффективности и другим. Также принято выделять так называемые системные принципы планирования использования земель: объективности и обоснованности, реальности осуществления, комплексности, вертикальной и горизонтальной связи, непрерывности планирования и проектирования землепользования, нормативности, территориальной непрерывности, открытости и доступности, природного равновесия, интенсификации.

Традиционные принципы землеустройства, содержащиеся в учебниках, сформулированы с учетом изложенных требований: соблюдение общенародных интересов и земельных законов, приоритет охраны природы и сельскохозяйственного производства, соответствие между устройствами земли и организацией производства, перспективность проектных решений, учет природных и экономических условий.

Принципы планирования рационального использования и охраны земель субъекта Российской Федерации развивают указанные положения. Так, к наиболее существенным из них профессор С.И. Носов относит [17, с. 226]:

- адаптивная направленность планирования использования земель и их охраны, учет отраслевой пригодности земель;
- формирование достаточной и устойчивой земельно-ресурсной базы отраслей, административных образований, предприятий и хозяйств;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

– стимулирование развития систем землепользований и земельных отношений, способов использования земель на основе многообразия форм собственности и хозяйствования;

– научная обоснованность намечаемых мероприятий, обеспечение высокой экологической, социальной и экономической эффективности организации и охраны земель административно-территориальных образований;

– комплексное планирование использования земель и их охраны земель с учетом их производственных и общественных функций;

– использование материалов мониторинга и кадастра земель, организации производства, ведения земледелия.

Профессор О.Б. Лепке основное внимание при планировании использования земель уделяет функциональному зонированию территории. «Территориальное планирование и межотраслевое распределение земель могут быть опосредованы в функциональном зонировании территории», основной принцип которого, согласованность экономической политики региона с хозяйственной природой территории. Поэтому по своей сути функциональное зонирование территории является ничем иным, как долгосрочным прогнозом территориального развития [19, с. 168].

Основной принцип планирования использования земель можно вывести на основе статьи 1 пункта 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле, как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы; главном средстве производстве в сельском и лесном хозяйстве; и, одновременно, как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю [22, с. 317].

Использование земли в качестве природного объекта и главного средства производства уже длительное время и в широком объеме изучались

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		16

в землеустроительной науке, в частности, в трудах Н.Н. Агапова, М.В. Андришина, Т.В. Артеменко, В.Г. Брыжко, П.Г. Важенина, В.А. Вашанова, Г.В. Дудко, Т.А. Емельяновой, Г.А. Карцева, В.А. Синдеева, В.Ф. Спиридонова, В.П. Троицкого, С.А. Удачина, В.М. Чупахина и др. [23, с. 119].

Серьезное внимание к вопросам использования земли как объекта социально-экономических отношений обозначилось только сейчас благодаря работам С.Н. Волкова, Н.В. Комова, О.Б. Леппке, П.Ф. Лойко, А.В. Петрикова, А.З. Родина, С.И. Сая, В.Н. Хлыстуна, и др [20, с. 198].

Наиболее полно освещен данный вопрос у академика РАСХН С.Н. Волкова: «оценивая землю как объект социально-экономических и, прежде всего земельных отношений, следует учитывать, что она (земельный участок) выступает в трех основных качествах: как объект недвижимого имущества, товар и объект хозяйственной деятельности» [26, с. 415].

Земельный участок как объект недвижимого имущества должен иметь собственника (пользователя), определенные границы, местоположение, площадь, регистрацию в реестре недвижимого имущества, а также законодательно зарегистрированные условия землепользования.

Согласно законодательству, лица, имеющие в собственности земельный участок, имеют право распоряжаться им по своему усмотрению: продать, подарить, передать по наследству, сдать в аренду и т.д. Это право приводит к возникновению земельного оборота, который в свою очередь предполагает наличие земельного рынка. Таким образом, земельный участок приобретает качества товара и объекта хозяйственной деятельности.

В настоящее время уже ни у кого не вызывает сомнения тот факт, что вовлеченные в оборот земельные ресурсы могут приносить немалый доход в бюджеты всех уровней. Понимая это, разработчики Земельного кодекса Российской Федерации особое внимание уделили рассмотрению земли как объекта недвижимого имущества. Позитивной инициативой, реализованной в кодексе, является то, что все прочно связанные с земельными участками

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

объекты недвижимости следуют судьбе земельного участка. Но до настоящего времени не решен один из основных вопросов в сфере земельных отношений, продекларированный в Конституции Российской Федерации – разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность. Вопрос собственности на землю – один из краеугольных камней управления, планирования и организации рационального использования и охраны земель, а вместе с ним и существования развитого земельного оборота и цивилизованного земельного рынка. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования являются субъектами различных отношений, в том числе гражданско-правовых. Не обладая собственностью, нельзя быть полноправным участником таких отношений. На указанных субъектах лежит, и обязанность формирования доходной части их бюджетов, что затруднительно без вовлечения земли в экономический оборот. Земельный налог, арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, составляют существенную часть доходов бюджета.

Основу для совершенствования форм и механизмов распоряжения земельными ресурсами до 1 июля 2006 года составлял Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю», принятый в июле 2001 году. Согласно закону, право собственности на земельные участки у РФ, субъектов РФ и муниципальных образований возникали с момента регистрации права собственности на земельные участки в соответствии с действующим законодательством. Основанием для регистрации являлись акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, прошедших процедуру согласования между уровнями власти.

По состоянию на 1 января 2005 г. было проведено разграничение и зарегистрировано право собственности Российской Федерации на 33,6 тыс. земельных участков площадью 401,8 млн. га, что составило 25,2% от общей

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		18

площади земель, подлежащих разграничению. Оформление земельных участков в собственность субъектов Российской Федерации и муниципальных образований идет на порядок медленнее, а в Челябинской области, практически, не доводится до официальной регистрации.

После вступления в силу поправок к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поправок к ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» и поправок к ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» суть предложенных изменений сводится к отмене необоснованно тяжелой процедуры разграничения, а также ущемления прав муниципальных образований и субъектов Российской Федерации.

Новый законопроект предполагает автоматическое определение права на земельные участки в соответствии с их принадлежностью, т.е. на федеральные, региональные и муниципальные.

К собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации соответственно будут относиться земельные участки:

- а) занятые недвижимостью собственности РФ (субъекта РФ);
- б) предоставленные для органов власти РФ (субъекта РФ) или их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными (субъекта РФ) органами государственной власти.

К муниципальной собственности поселений, городских округов, муниципальных районов будут относиться земельные участки:

- а) занятые недвижимостью собственности соответственно поселения, городского округа, муниципального района;
- б) предоставленные органам местного самоуправления соответственно поселения, городского округа, муниципального района, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19



некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

в) иные предусмотренные федеральными законами и законами субъектов РФ земельные участки.

Земли, не подпадающие под указанные критерии, будут считаться не разграниченными, и ими будут распоряжаться органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов.

Высокий уровень исполнения всех рассмотренных выше функций земли в общественном производстве невозможен без соблюдения конкретных принципов, т.е. правил формирования, обоснования и организации разработки плановых документов. К основным принципам регионального планирования рационального использования земель и их охраны в субъектах Российской Федерации можно отнести:

1. Системность. Учет всех факторов землепользования и функций земли (важнейший принцип);

2. Объективность и обоснованность. Схема землеустройства в идеале должна быть вневедомственным и неполитичным документом: исходная информация и ее анализ отражают реальную ситуацию, прогноз всегда строго научный, а проектные решения принимаются на основе наиболее эффективного научно-методического обеспечения;

3. Реальность осуществления. Всегда должна существовать принципиальная возможность реализации намеченного схемой;

4. Динамичность явлений. Анализ использования земельных ресурсов и перспективный баланс дается в динамике за прошедшие годы и на планируемый период;

5. Принцип вертикальной и горизонтальной связи. Должны соблюдаться преемственность и взаимосвязь как различных уровней планирования (от основных направлений по стране до плана или схемы муниципального образования и далее до конкретных проектов и мероприятий по их реализации), так и различных прогнозных и проектных

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

документов всех ведомств и органов управления, связанных с проблемами землепользования;

6. Вариантность. Разработка различных вариантов планирования в условиях неопределенности будущей среды объекта планирования;

7. Непрерывность. Корректировка планов по мере поступления новых данных;

8. Территориальная непрерывность. Перспективное планирование землепользования должно проводиться на всей территории субъекта Российской Федерации;

9. Рентабельность. Повышение экономической эффективности использования земельных ресурсов.

Рассмотренные принципы определяют и требования, которые необходимо выполнять в процессе планирования использования земель и их охраны:

– соблюдение приоритета охраны земли как важного компонента природы и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

– соблюдение приоритета охраны жизни и здоровья человека при осуществлении деятельности по использованию и охране земель, предотвращение негативного (вредного) воздействия на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

– сохранение и восстановление целостности природных систем, в том числе предотвращение их фрагментации в процессе хозяйственной деятельности, при создании гидротехнических сооружений, автомобильных и железных дорог, газо- и нефтепроводов, линий электропередачи и других линейных сооружений;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		21

– обеспечение единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

– изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия и др. для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного требования не должно толковаться как отрицание или умаления значения земель других категорий;

– деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории и требованиями законодательства;

– проведение районирования территории региона как способ выявления территориальных различий земель по эколого-хозяйственным, ландшафтным, агроэкологическим признакам, локализации территорий-аналогов для адаптации унифицированных способов, форм и технологий использования и охраны земель, установления правовых и организационно-хозяйственных ограничений и режимов землепользования;

– проведение разграничения государственной собственности на землю в границах субъекта Российской Федерации на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

– учет тенденций и направлений в использовании земель и их охране, определяемых характером земельных отношений в субъекте Российской Федерации и темпами развития экономики на его территории;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		22

– согласованное ведение процесса планирования и организации использования и охраны земель субъекта Российской Федерации в землеустроительных и градостроительных документах, ослабление конкуренции землеустроительной, градостроительной и природоохранной деятельности, затрагивающей всю территорию региона;

– сочетание интересов общества и законных интересов правообладателей земельных участков и граждан, проживающих на территории субъекта Российской Федерации, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком;

– экономия финансовых, материальных и трудовых ресурсов при осуществлении намечаемых мероприятий;

– эффективное и полное использование природного и экономического потенциала субъекта Российской Федерации.

В условиях перехода к рыночной экономике планирование имеет еще большее значение, чем в условиях стабильной, устойчивой экономики.

Вопросы методических подходов при планировании рационального использования земель и их охраны изучались целым рядом ученых в области землеустройства и сельского хозяйства.

Были предложены такие методы, как балансовый, нормативный, программно-целевой, поисковый, расчетно-конструктивный, экстраполяции, экономико-статистический, экспертных оценок, экономико-математический, природно-сельскохозяйственного районирования и другие, нашедшие отражение в трудах В.Н. Апретова, А.Н. Безгинова, М.Е. Браславца, Я.Н. Бречко, С.Н. Волкова, А.А. Жученко, К.Я. Оленева, С.А. Сая, В.А. Синдеева, О.Н. Ткаченко, Л.Н. Усенко, В.Я. Узуна, Т.П. Федосеевой, А.В. Чайнова, В.Н. Шерешкова и других ученых.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		23

С помощью этих методов решаются различные задачи планирования рационального использования земель, которые были представлены выше.

Балансовый метод широко используется в практике учета, отчетности и оценки землепользования, так как он координирует и увязывает все показатели, характеризующие состав, соотношение земельных угодий и производимые на них продукты питания. Этот метод может применяться при определении по периодам динамики перераспределения земель по категориям и угодьям.

При нормативном методе планирования определяются пути и сроки достижения перспективного состояния использования земель на основе заранее заданных норм. Сегодня этот метод также может быть использован при определении потребности в земельных ресурсах на перспективу для различных отраслей экономики, строительства новых или реконструкции существующих объектов промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения, которая устанавливается по прогнозным показателям строительства или реконструкции объектов и сооружений, по укрупненным нормативам землеемкости, разработанных с учетом ожидаемых отраслевых тенденций научно-технического прогресса.

При программно-целевом методе планирования использования земель ставится цель развития и разрабатывается программа использования земельных ресурсов, содержащая систему программных приоритетов.

Так, в Челябинской области в области землепользования в настоящее время разработаны, утверждены и реализуются такие программы, как «Развитие земельной реформы», «Стимулирование и развитие агропромышленного комплекса» и другие. Мы предлагаем с помощью этого метода формирование фонда перераспределения земель и иных специальных фондов для обеспечения земельными участками граждан и юридических лиц в целях развития садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, при расселении беженцев, военнослужащих, продажи на конкурсах и аукционах и других целей.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		24

По нашему мнению, три выше перечисленных методологических подхода при совершенствовании распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики области (края) являются приемлемыми, если известны, наряду с удовлетворением местных потребностей в продуктах сельского хозяйства, потребности общероссийского фонда на отдаленную перспективу. Но как показала практика составления прогнозов, получить эти данные в области сложно. Требуется разработка дополнительных демографических, экономических, технических и других специальных прогнозов, что существенно усложнит составление собственного прогноза использования земельных ресурсов.

Поэтому для повышения научного уровня и качества разрабатываемых мероприятий схемы землеустройства в значительной мере необходимо использовать также расчетно-конструктивный (или вариантный) метод и методы экономико-статистического и экономико-математического моделирования.

Применение расчетно-конструктивного метода заключается в поиске экономически эффективного решения путем рассмотрения и анализа реальных альтернатив с разработкой различных вариантов технико-экономических показателей, материально-денежных затрат, балансовой увязки отраслей и т.д. В составе схемы объективно возможны и необходимы варианты: при определении структуры земельного фонда и земельных угодий, организации территории административной единицы, совершенствования землепользования и специализации хозяйств. Впервые этот метод был предложен в 20-х годах профессором А.В. Чаяновым, в последующем он нашел применение в разработке сценариев, оперативных и перспективных планов.

Экономико-статистическое и экономико-математическое моделирование позволяют определить количественную величину зависимостей результатов использования земель от имеющихся факторов, экономически проанализировать использование земель, установить

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		25

оптимальный уровень интенсивности использования земли на перспективу, найти оптимальные значения землеустроительных показателей.

Кроме того, с помощью этих методов мы предлагаем определять динамику распределения земельного фонда по формам собственности на перспективу, обосновывать оптимальную структуру землевладений и землепользований в субъекте Российской Федерации и оценивать экономическую, экологическую и социальную эффективность организационно-территориальных мероприятий схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации.

Также возможно применение экспертных оценок перспектив развития и совершенствования административно-территориального деления, определения потенциальных резервов освоения новых и воспроизводства существующих угодий, уточнения и размещения границ территорий с особым правовым режимом и условиями использования, определения видов и местоположения объектов инфраструктуры на основе опыта и аналогии с хорошо известными исходными явлениями и процессами состояния земельного в регионе.

При планировании рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны, локализации территорий-аналогов для адаптации унифицированных способов, форм и технологий использования и охраны земель практически не представляется возможным использование вышеперечисленных методов. По нашему мнению, при решении данных задач, эффективнее метод природно-сельскохозяйственного районирования территории субъекта Российской Федерации.

В целом предлагаемая нами систематизация методов планирования рационального использования земель представлена в таблице 1.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		26

**Систематизация методов планирования рационального  
использования земель и их охраны**

п/п	Задачи планирования рационального использования земель и их охраны	Методы
1	Разработка предложений по совершенствованию административно-территориального деления территории субъекта Российской Федерации	Экспертных оценок
2	Подготовка предложений по перераспределению земель по формам собственности	Экономико-статистический, экстраполяции
3	Определение по периодам динамики перераспределения земель по категориям и угодыям	Балансовый, расчетно-конструктивный, экстраполяции
4	Определение потребности в земельных ресурсах на перспективу для различных отраслей экономики	Нормативный, экстраполяции
5	Формирование фонда перераспределения земель и иных фондов для обеспечения земельными участками граждан и юридических лиц в целях развития садоводства, ЛПХ, при расселении, военнослужащих, продажи на аукционах и др.	Программно-целевой
6	Разработка мероприятий по упорядочению структуры землепользований и землевладений	Экономико-математический
7	Разработка мероприятий по совершенствованию планирования рационального использования земель сельскохозяйственного назначения	Природно-сельскохозяйственного районирования
8	Территориальная привязка всей системы природоохранных мероприятий по защите земель от негативных воздействий	Расчетно-конструктивный
9	Определение потребности в инвестициях, необходимых для осуществления организационно-территориальных мероприятий, намеченных в схеме землеустройства	Нормативный
10	Оценка экологической, экономической и социальной эффективности мероприятий по планированию рационального использования земель и их охраны в регионе	Экономико-статистический, экономико-математический



### 1.3 Обоснование содержания схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации

Основной целью схемы землеустройства является определение приоритетных направлений планирования рационального использования и охраны земель субъекта Российской Федерации, развития землепользования в соответствии с требованиями земельной политики региона, социально-экономическими и экологическими задачами.

Учитывая то, что объектом землеустройства в субъекте Российской Федерации и главным ресурсом земельно-имущественного комплекса является весь земельный фонд, схема землеустройства территории субъекта Российской Федерации должна разрабатываться на всю территорию региона в разрезе административных районов, выполняющих роль первичных элементарных единиц при исследовании.

Это предплановый и предпроектный документ, используемый для разработки на основе учета природных, экономических и социальных условий принципиальных направлений организации рационального использования и охраны земель и комплекса взаимоувязанных мероприятий по реально возможному совершенствованию распределения земель по категориям и угодьям, отраслям экономики, формам собственности, улучшению организации территорий, а также по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации, совершенствованию нормативной правовой базы по рациональному использованию и охране земель.

В ходе разработки схемы должны быть определены перспективы развития территорий субъекта Российской Федерации и рационального использования земель всех категорий независимо от форм собственности на землю и форм хозяйствования. В этой связи необходимо подготовить предложения по предоставлению (перераспределению) земель с учетом потребностей агропромышленного комплекса; городов и других поселений;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		28

промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, предприятий космической деятельности, обороны, безопасности; развития особо охраняемых территорий и объектов; лесного и водного хозяйства; формирования земель запаса.

Схема землеустройства территории субъекта Российской Федерации предназначена для взаимоувязанного решения вопросов планирования и организации рационального использования земель всех категорий, сохранения и приумножения земельно-ресурсного потенциала региона, повышения плодородия почв, перераспределения земель по категориям, угодьям и формам собственности в увязке с перспективами развития различных отраслей народного хозяйства субъекта Российской Федерации и комплексом природоохранных мероприятий.

Материалы схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации служат основой для разработки схем землеустройства муниципальных образований и других административно-территориальных образований, составлений областных и местных целевых программ использования и охраны земельных ресурсов, формирования бюджета субъекта Российской Федерации в части совершенствования землевладения и землепользования, а при необходимости – для разработки комплексной научно-технологической программы развития производительных сил региона, размещения отраслей топливно-энергетического комплекса, промышленности, транспорта, лесного, водного хозяйства и т.д., а также для составления других документов, имеющих отношение к земельным ресурсам.

Кроме того, материалы схемы землеустройства могут использоваться для разработки главных направлений и перспектив экономического и социального развития региона, а также при решении вопросов развития и размещения отдельных, особенно землеемких отраслей экономики (сельского, лесного хозяйства, коллективного садоводства), организации рационального природопользования.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		29

Разработка схемы землеустройства, как долговременного прогнозно-предпланового документа, требует предварительного согласования принципиальных решений и поэтому осуществляется в два этапа: составление научно-технической концепции и непосредственно составление развернутой схемы землеустройства.

Концепция схемы землеустройства представляет собой научно-обоснованный замысел решения социально-экономических и научно-технических задач и проблем организации рационального использования и охраны земельных ресурсов в долгосрочной перспективе [25, с. 512].

В ней на основе оценки состояния уровня социально-экономического развития субъекта, состояния использования земельных ресурсов, экологической безопасности и прогнозируемых перспектив экономического и территориального развития должны найти отражение:

- основные цели и задачи составления схемы землеустройства;
- место схемы землеустройства в системе землеустройства;
- общая характеристика и оценка системы управления земельными ресурсами в субъекте Российской Федерации, правового регулирования развития земельных отношений и проведения земельной реформы;
- оценка состояния использования и охраны земель и состояния изученности земель;
- основные направления в развитии земельных отношений, совершенствовании распределения земель, рациональной организации использования земель, создании устойчивой системы землевладения и землепользования;
- пути совершенствования управления земельными ресурсами, нормативного правового и научного обеспечения использования и охраны земель;
- экономическая, социальная и экологическая значимость реализации схемы.

					АС-424	Лист
						30
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В концепции также приводится примерная структура и основное содержание схемы, принципы ее составления, приоритеты использования земель, совершенствование структуры земельных угодий, основные направления по охране земель и сохранению ландшафта, другие мероприятия по использованию и охране земель.

В зарубежной практике планирования рационального использования земель также разрабатываются схемы использования земельных ресурсов крупных территорий.

Система планирования использования земель в зарубежных странах прошла несколько этапов развития. С конца 70-х начала 80-х годов в западных странах бурное развитие получила градостроительная деятельность, города стали сильно влиять на земельную политику государств. Когда через 10-12 лет заинтересованные лица посмотрели, к чему привело это влияние, тут же были законодательно внесены коррективы в предпроектную и предплановую документацию. Во Франции в 1996 г. были приняты «Национальные директивы обустройства территории», в Швеции – Закон «Планирование и строительство» (1987 г.), в Швейцарии – Федеральный закон «О региональном планировании» (1979 г.) и т. д. На основе подобных законов стали выполняться работы, в которых комплексно решались вопросы охраны природы, перераспределения земель между городским, сельским, лесным хозяйством, промышленными, транспортными и другими отраслями, градостроительства и земельно-хозяйственного обустройства вне и в черте городских территорий.

Планы делятся на генеральные, составляемые, как правило, на регион, со сроком действия 20-25 лет и местные (муниципальные) со сроком действия от 5 до 15 лет. Базой любого плана служит зонирование, при котором вся землеустраиваемая территория делится на зоны: сельскохозяйственную, лесную, застроенную, первоочередной застройки для индивидуальных и общественных целей и т.д. После публичного обнародования таких планов при наличии положительного общественного

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		31

мнения они утверждаются и являются обязательными для исполнения или рекомендуемыми для исполнения.

Одним из источников денежных поступлений в федеральный бюджет развитых зарубежных стран является работа государственных исполнительных органов в области управления земельными ресурсами.

Так, например, в США государственные земли и землеустройство находятся в ведении Бюро землеустройства, являющегося подразделением американского Департамента (министерства) внутренних дел. Ежегодно, посредством работы Бюро землеустройства в федеральный бюджет США поступает до 800 млн. долл.

Главные статьи дохода – осуществление землеустроительной деятельности, продажа, сдача в аренду, общественных земель, пастбищ, дорог для проезда к собственности, продажа разрешений на разработка землеустроительных мероприятий по защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий, а также по мелиорации и рекультивации нарушенных земель, в целях предотвращения или ликвидации крупномасштабных экологических последствий или улучшения земель на больших территориях, когда отдельные землевладельцы и землепользователи не могут самостоятельно осуществить эти мероприятия, а государство напрямую, заинтересовано в их проведении; организация проведения землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения в целях их перераспределения, разделения или консолидации.

Совершенно очевидно, что указанные вопросы являются важными только для государства, входят соответствующими разделами в содержание стратегических планов развития штатов, генеральных планов городов, районных планов, планов сельских местностей, и должны выполняться,

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		32

прежде всего, за счет средств данных административно-территориальных образований.

С учетом различной роли земли в общественном производстве, выступающей в качестве объекта природы, недвижимого имущества и главного средства производства, обосновано содержание схемы землеустройства на региональном уровне по составным частям и элементам (таблица 2).

Таблица 2

Обоснование содержания схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации

Роль земли в общественном производстве	Составные части схемы землеустройства	Элементы схемы землеустройства
1. Земля – объект природы	1.1 Оценка качественного состояния земель	1.1.1 Оценка основных природных и антропогенных факторов, влияющих на качественное состояние земель; 1.1.2 Оценка уровня плодородия почв; 1.1.3 Оценка продуктивности используемых земель
	1.2 Планирование мероприятий по охране земель, подверженных негативным воздействиям	1.2.1 Определение местоположения загрязненных, захламленных, зараженных и нарушенных земель, мероприятий по их рекультивации и предотвращению негативных воздействий; 1.2.2 Определение эродированных и эрозионно-опасных земель и комплексов рекомендуемых противоэрозионных мероприятий; 1.2.3 Определение местоположения земель, намечаемых под консервацию; 1.2.4 Определение районов распространения селей, оползней, снежников, лавин и иных денудационных процессов, предложений по их предотвращению

	1.3. Планирование мелиоративных мероприятий на территории субъекта РФ	1.3.1 Определение местоположения осушенных земель и земель, требующих осушения; 1.3.2 Определение местоположения орошаемых земель и земель, требующих орошения
	1.4. Выделение охраняемых территорий и объектов, установление режимов их использования	1.4.1 Определение потребности и расположения особо охраняемых природных территорий; 1.4.2. Определение потребности и расположения земель природоохранного назначения; 1.4.3 Определение потребности и расположения земель рекреационного назначения; 1.4.4 Уточнение расположения земель историко-культурного назначения
2. Земля – недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю	2.1 Совершенствование административно-территориального деления субъекта РФ	2.1.1 Уточнение числа, границ и местоположения административных районов и муниципальных образований; 2.1.2 Выявление спорных территорий по внешней границе субъекта РФ и между административными районами и муниципальными образованиями; 2.1.3 Определение и уточнение границ и площадей субъекта РФ, его административных районов и муниципальных образований
	2.2 Размещение земельных фондов специального назначения	2.2.1 Размещение земельных фондов для обеспечения земельными участками граждан и юридических лиц в целях развития садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства; 2.2.2 Размещение земельных фондов для обеспечения земельными участками граждан и юридических лиц в целях развития ЛПХ, КФХ; 2.2.3 Размещение земельных фондов при расселении беженцев, военнослужащих и

		т.д.; 2.2.4 Формирование земельных фондов для продажи земель, находящихся в собственности субъекта РФ, на конкурсах и аукционах
	2.3 Перераспределение земель по категориям, формам собственности и формам хозяйствования	2.3.1 Обоснование межотраслевых пропорций использования и охраны земель на перспективу и определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленных законодательством Российской Федерации; 2.3.2 Распределение земель по формам собственности; 2.3.3 Обоснование структуры землевладений и землепользований на перспективу
	2.4 Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом и условиями использования	2.4.1 Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом и условиями использования сельскохозяйственных предприятий; 2.4.2 Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом промышленных предприятий и коммунально-складских объектов; 2.4.3 Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом и условиями использования транспортных коммуникаций и сооружений, линий связи, газовых, подземных, электрических и других сетей
3. Земля – главное средство производства	3.1 Установление состава и площадей земель по угодьям	3.1.1 Оценка современного состояния и использования земель в разрезе угодий; 3.1.2 Определение и обоснование объемов освоения земель; 3.1.3 Определение и обоснование объемов трансформации и улучшения угодий



	3.2 Размещение отраслей агропромышленного комплекса	3.2.1 Обоснование структуры посевных площадей на перспективу в разрезе округов природно-сельскохозяйственного районирования территории субъекта Российской Федерации; 3.2.2 Определение специализации сельскохозяйственного производства в разрезе округов природно-сельскохозяйственного районирования территории субъекта Российской Федерации
	3.3. Размещение объектов инфраструктуры, имеющих значение для субъекта Российской Федерации	3.3.1 Размещение объектов энергетических систем 3.3.2 Размещение объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи 3.3.3 Размещение линейных объектов, обеспечивающих деятельность естественных монополий 3.3.4 Размещение иных объектов, необходимых для осуществления полномочий субъекта Российской Федерации

1. Земля – объект природы. Одной из ведущих проблем землепользования любого региона является сохранение земельного фонда, являющегося неотъемлемым компонентом здоровой природной среды. Ее решению будет способствовать изучение использования земли как объекта природы в схеме землеустройства субъекта Российской Федерации. Основными вопросами при этом будут являться:

Оценка качественного состояния земель. Выявление факторов, определяющих качественное состояние земель, имеет большое значение, так как их специфика обуславливает принятие решений по выбору направления наиболее эффективного использования земель при поддержании и улучшении их качества, плодородия почв. К основным природным факторам относятся: климат, рельеф, характеристика почв и свойства почвообразующих пород, уровень естественного плодородия почв, к

антропогенным – освоенность почв, степень распаханности территории и соотношение угодий, состав возделываемых культур, уровень внесения удобрений, использование почвозащитных мероприятий, наличие источников загрязнения и другие.

Параметры показателей качества земель: уровень плодородия почв (определяется по показателям кислотности, содержанию подвижных форм фосфора, калия, гумуса, микроэлементов) и направление их использования (определяется пригодностью почв к различным сельскохозяйственным угодьям).

Планирование мероприятий по охране земель, подверженных негативным воздействиям. Охрана земель является одной из важнейших и острых проблем социально-экономического развития субъектов Российской Федерации. Она прямо или косвенно затрагивает все производства и предприятия, интересы каждого человека.

Согласно статье 9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, целями охраны земель являются:

- 1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных воздействий хозяйственной деятельности;
- 2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Основываясь на данных положениях, в схему землеустройства необходимо включить материалы по определению местоположения загрязненных, захламленных, зараженных, эродированных, нарушенных земель, мероприятий по их рекультивации и предотвращению негативных воздействий.

Планирование мелиоративных мероприятий на территории субъекта Российской Федерации. Мелиорация является одним из путей рационального использования и охраны земель. Она позволяет радикально или в многолетнем периоде изменить почвенные условия, микроклимат, водный

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		37

режим и другие экологические факторы произрастания культурных растений для получения высоких и устойчивых урожаев. Специальные мелиоративные мероприятия предотвращают эрозию почвы и деградацию земель, а также улучшают их технологические свойства.

Поэтому комплекс взаимоувязанных мероприятий по рациональному использованию и охране земельных ресурсов области включает мелиоративные мероприятия.

В соответствии с этим в состав схемы землеустройства субъекта Российской Федерации включаются следующие направления исследований:

- целенаправленный анализ природных условий региона для оценки перспективных видов мелиораций земель при различной интенсивности их сельско- и лесохозяйственного, рекреационного и иного использования;
- количественная и качественная оценка земель, нуждающихся в осушении, и эксплуатационных водных ресурсов региона (поверхностных и подземных) для орошения с целью определения направлений их перспективного комплексного использования;
- выбор типичных для региона оптимальных технологий агромелиорации (и лесомелиораций), конструкций гидромелиоративных систем и противоэрозионных гидротехнических сооружений, видов лесных насаждений при рациональном природопользовании;
- установление социальной востребованности, экономической эффективности, потребных финансовых и иных производственных ресурсов для проведения комплексных мелиораций и сопутствующих мероприятий на межхозяйственном и хозяйственном уровнях.

Выделение охраняемых территорий и объектов, установление режимов их использования. В связи с продолжающейся урбанизацией, возрастанием давления городских агломераций на природные ресурсы постоянно усложняется поддержание экологического равновесия на региональном уровне. Происходит сокращение природных и частично преобразованных природных площадей (лесов, лугов, болот). Расширение границ городов,

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		38

размещение малоэтажной застройки, отводы земель под садоводческие товарищества, прокладка дорог и инженерных коммуникаций приводят к нарушению экологических балансов, дроблению лесных массивов, качественным и количественным изменениям растительности.

Иногда, вследствие нерационального городского планирования, в городскую черту включаются ценные земли природоохранного и сельскохозяйственного назначения, что может наносить ущерб экологии и экономике региона. По этой же причине часто разрушаются памятники культуры и архитектуры местного и федерального значения, нарушается целостность планировки городов и ухудшается качество рекреационных (особенно культурно-рекреационных) зон города.

Одной из самых действенных мер, призванных противостоять процессам деградации биоты, является организация особо охраняемых природных территорий. Экологическое равновесие может быть достигнуто при оптимальном соотношении интенсивно эксплуатируемых, экстенсивно используемых и особо охраняемых территорий.

Согласно статье 94 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, к землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Земельным кодексом, федеральными законами.

2. Земля – недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю. В виду того, что земля приобрела реальную ценность, в схеме землеустройства субъекта Российской Федерации многие вопросы должны пройти социально-экономическое обоснование. К таким вопросам относятся.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		39

Совершенствование административно-территориального деления субъекта Российской Федерации. Для субъектов Российской Федерации, занимающих территорию крупных европейских государств, административно-территориальное деление является одной из главных основ их стабильной деятельности. Основными задачами при этом будут являться:

- уточнение числа, границ и местоположения административных районов и муниципальных образований;
- выявление спорных территорий по внешней границе субъекта Российской Федерации и между муниципальными образованиями;
- определение и уточнение границ и площадей субъекта Российской Федерации, его административных районов и муниципальных образований.

Размещение земельных фондов специального назначения. Помимо определения потребности в земельных ресурсах для различных отраслей экономики в субъекте Российской Федерации существует необходимость формирования земельных фондов для решения более локальных, специальных задач. Поэтому в схеме землеустройства территории субъекта Российской Федерации необходимо предусмотреть формирование и размещение земельных фондов специального назначения в целях:

- обеспечения земельными участками граждан и юридических лиц в целях развития садоводства, огородничества, дачного и индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, крестьянско-фермерского хозяйства;
- расселения беженцев, военнослужащих;
- продажи земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, на конкурсах и аукционах.

Перераспределение земель по категориям, формам собственности и формам хозяйствования. Категории земель, установленные действующим Земельным кодексом Российской Федерации, относятся к верхнему уровню земельной классификации. Их площадь и соотношение зависят от природных предпосылок местности и хозяйственного уклада, пригодности земель для

					АС-424	Лист
						40
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

многообразных видов производственной и общественной деятельности. Формирование системы землепользования по структуре категорий земель, формам собственности и хозяйствования относится к актуальным направлениям организации использования и охраны земель в субъектах Российской Федерации.

По структуре категорий земель в субъекте Российской Федерации, его административных районах и муниципальных образованиях можно судить об отраслевых приоритетах и основных направлениях их хозяйственного развития. Региональные территориальные особенности состава и соотношения категорий земель, форм собственности и хозяйствования предопределяют различия в природных и социально-экономических условиях региона.

Стратегической целью государственной политики в сфере управления землей, реформирования и регулирования правоотношений на землю является обеспечение условий для эффективного использования и развития рынка земли, как одного из ключевых условий устойчивого экономического развития Российской Федерации и повышения благосостояния ее граждан.

Важнейшей задачей для достижения этих целей является ликвидация государственной монополии на землю. Российская Федерация и ее субъекты как собственники должны иметь в своем распоряжении земли, обеспечивающие их стратегические интересы и удовлетворение государственных нужд, а также земли, которые представляют интерес для частного сектора и муниципальных образований. Такой подход позволит с использованием рыночных механизмов обеспечить эффективное использование подавляющего большинства объектов недвижимости. Таким образом, в схеме землеустройства субъекта Российской Федерации должны найти отражения следующие вопросы:

– обоснование межотраслевых пропорций использования и охраны земель на перспективу и определение земель, отнесенных к категориям и видам, установленных законодательством Российской Федерации;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		41

– распределение земель по формам собственности, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальных образований, частной собственности юридических и физических лиц на территории субъекта Российской Федерации;

– определение земель, в границах которых гражданам и юридическим лицам могут быть предоставлены земельные участки для промышленного освоения, коллективного садоводства, жилищного строительства и других целей;

– определение земель, которые могут быть включены в специальные фонды.

Совершенствование распределения земель по категориям, формам собственности и отраслям экономики проводится с целью:

– достижения наибольшего эффекта при использовании земельно-ресурсного потенциала субъекта Российской Федерации;

– приведения земельно-ресурсной базы различных отраслей экономики в соответствие с перспективами развития их производства и отраслевой пригодностью земель;

– достижения социальной справедливости в процессе распределения в обществе земельных ресурсов и создания условий для наиболее рационального использования земель в интересах всего общества;

– устранения недостатков в распределении земель по отраслям экономики, хозяйствующим субъектам и формам собственности;

– достижения оптимальных пропорций между обеспеченностью землей, наличием и размещением трудовых ресурсов, материально-техническими и инвестиционными возможностями;

– создания предпосылок для стабилизации экологии и охраны земель.

Совершенствование распределения земель по категориям, формам собственности и отраслям экономики включает решение таких тесно взаимосвязанных вопросов, как определение перспективной потребности в

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		42

земельных ресурсах различных категорий и выявление потенциальных земельных резервов для вовлечения их в перспективе в экономику.

Размещение и установление границ территорий с особым правовым режимом и условиями использования. Включение данного вопроса в схему землеустройства имеет цель формирование научно-обоснованной системы управления земельными ресурсами, отвечающей условиям рыночной экономики и организации экологически безопасного землепользования.

Наличие в субъекте Российской Федерации материалов по ограничениям и обременениям позволит предотвращать необоснованные отводы земель на особо охраняемых территориях в охранных и санитарно-защитных зонах инженерных коммуникаций, сооружений и других объектах, выявление таких зон на территориях землепользований с целью дополнения документов, удостоверяющих права на землю информацией об ограничениях и обременениях в использовании земель и организации действенного контроля за их соблюдением.

3. Земля – главное средство производства. Земля, являясь главным средством производства в сельском и лесном хозяйствах, выполняет также и различные функции в обрабатывающей, добывающей промышленности, транспортном хозяйстве и других отраслях. Все эти функции должны быть увязаны в схеме землеустройства субъекта Российской Федерации. При этом должны быть выполнены следующие мероприятия:

- установление состава и площадей земель по угодьям;
- размещение отраслей агропромышленного комплекса;
- размещение объектов инфраструктуры обрабатывающей, добывающей промышленности, лесного, транспортного, жилищно-коммунального, природоохранного, рекреационного и заповедного хозяйств, имеющих значение для субъекта Российской Федерации.

Несмотря на то, что Федеральным законом «О землеустройстве» предусмотрены землеустроительные работы по оценке качества земель в целях получения информации о ее свойствах как средства производства в

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		43



сельском хозяйстве, а также по природно-сельскохозяйственному районированию территорий, а в землеустроительном производстве имеются методические рекомендации по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве, до сих пор сельскохозяйственные земли не дифференцируются по плодородию, для них не устанавливаются регламенты (виды разрешенного использования), а ограничения и обременения прав в использовании конкретных земельных участков, обязывающих землевладельцев и землепользователей сохранять почвенное плодородие и осуществлять природоохранные и противоэрозионные мероприятия, не определяются и не регистрируются в свидетельстве о правах на земельные участки и материалах кадастра недвижимости.

Поэтому для всех выше названных категорий земель, как правило, составляющих межселенные территории, включая продуктивные земли сельскохозяйственного назначения, необходимо проведение зонирования территории с определением правового режима, регламентов землепользования и правового статуса земельных участков на перспективу.

Учитывая особую роль земель сельскохозяйственного назначения в обеспечении населения продуктами питания, а промышленности в сырье, необходимость приоритета в использовании сельскохозяйственных угодий и потребность в их особой охране, выполнения требований воспроизводства плодородия почв, нами предлагается планировать осуществлять хозяйственное использование этих земель на основе землеустроительных регламентов.

Землеустроительный регламент должен являться частью Правил землепользования (использования и охраны земель), который разрабатывается для каждой территориальной зоны, отграниченной в Правилах землепользования конкретного региона (субъекта Российской Федерации) и отдельных муниципальных образованиях.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		44

При этом под землеустроительным регламентом следует понимать устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды и параметры разрешенного использования и охраны земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и уровни интенсивности использования почвенного плодородия, а также ограничения (обременения), налагаемые на земельный участок.

С учетом приведенного обоснования, положений и требований по планированию и организации рационального использования земель и их охраны Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ природоохранного, гражданского, градостроительного, лесного и иных законодательств Российской Федерации, а также с учётом опыта разработок схем использования и охраны земель субъектов Российской Федерации разработана структура содержания схемы землеустройства субъекта Российской Федерации, показанная в таблице 3.

Приведенное содержание схемы землеустройства территории субъекта Российской Федерации позволяет работникам органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, специалистам по земельным ресурсам и землеустройству использовать его как базу для разработки схем землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, технических указаний, графиков и смет работ по схеме, инструкций, методик и рекомендаций по планированию рационального использования и охраны земель.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		45

## Содержание схемы землеустройства субъекта Российской Федерации

№ п/п	Наименование разделов
1	Введение
2	Общие положения
3	Подготовительные работы: – сбор, анализ и оценка материалов, характеризующих общие сведения о субъекте Российской Федерации, уровень его социального и экономического развития, свойства земли (природные условия), наиболее влияющие на использование и охрану земель, степень изученности состояния земель, состояние земельно-ресурсного потенциала и его динамика, итоги трансформации правоотношений на землю, состояние экологической обстановки; – проведение обследовательских работ; – составление картографической основы
4	Природно-сельскохозяйственное районирование
5	Разработка Правил землепользования (использования и охраны земель) субъекта Российской Федерации
6	Совершенствование распределения и улучшения организации рационального использования и охраны земель на перспективу: – совершенствование распределения земель по категориям и отраслям экономики; – упорядочение системы землевладений и землепользований; – организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения; – охрана земель; – ограничения и обременения в использовании земель
7	Ожидаемые результаты от реализации схемы землеустройства
8	Разработка механизма реализации схемы землеустройства
9	Оформление документации по схеме землеустройства
10	Согласование, экспертиза и утверждение схемы землеустройства

Таким образом, проанализировав первую главу можно сделать следующие выводы:

Землеустроительное проектирование – центральное звено всего землеустройства, основная стадия землеустроительного процесса и его итог, так как на основе проектов землеустройства осуществляется переход к новым формам землевладения и землепользования, к новой организации территории, к новому порядку в использовании земли.

Основной принцип планирования использования земель был выведен на основе статьи 1 пункта 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, согласно которому регулирование отношений по

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		46

использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле, как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы; главном средстве производстве в сельском и лесном хозяйстве; и, одновременно, как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Также проведен анализ зарубежной практики планирования рационального использования земель.

					АС-424	Лист
						47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## ГЛАВА 2. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, ПРИРОДЫ И ИХ ОХРАНЫ В РАЙОНАХ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1 Анализ состояния и использования природных ресурсов

Земли, находящиеся в границах Челябинской области, составляют ее земельный фонд. Согласно действующему законодательству и сложившимся традициям государственный учет земельного фонда осуществляется по категориям, угодьям и формам собственности.

По данным государственного статистического учета земель площадь Челябинской области по состоянию на 1 января 2020 г. составила 8852,862 тыс. га и не изменялась с 1995 года, за исключением перераспределения по категориям.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5169,9 тыс. га (58,39%) и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га (31,4 %). Площадь земель населенных пунктов составляет 406,9 тыс. га (4,61 %), из них: 131,6 тыс. га (1,56 %) – сельские населенные пункты и 275,3 тыс. га (3,1 %) – городские населенные пункты (рис. 1).

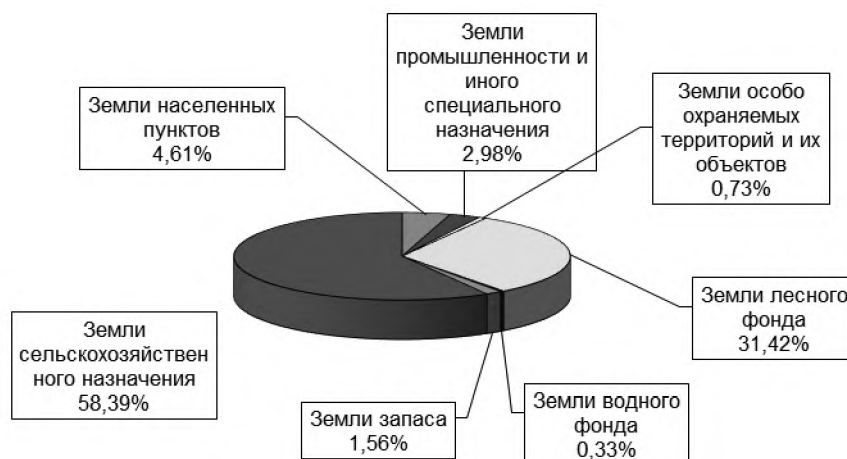


Рис. 1 – Структура земельного фонда Челябинской области по категориям земель

По информации, представленной филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области (далее – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области), сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), о распределении земель по категориям земель значительно отличаются от площадей, учитываемых в федеральной статистической форме отчетности 22-2.

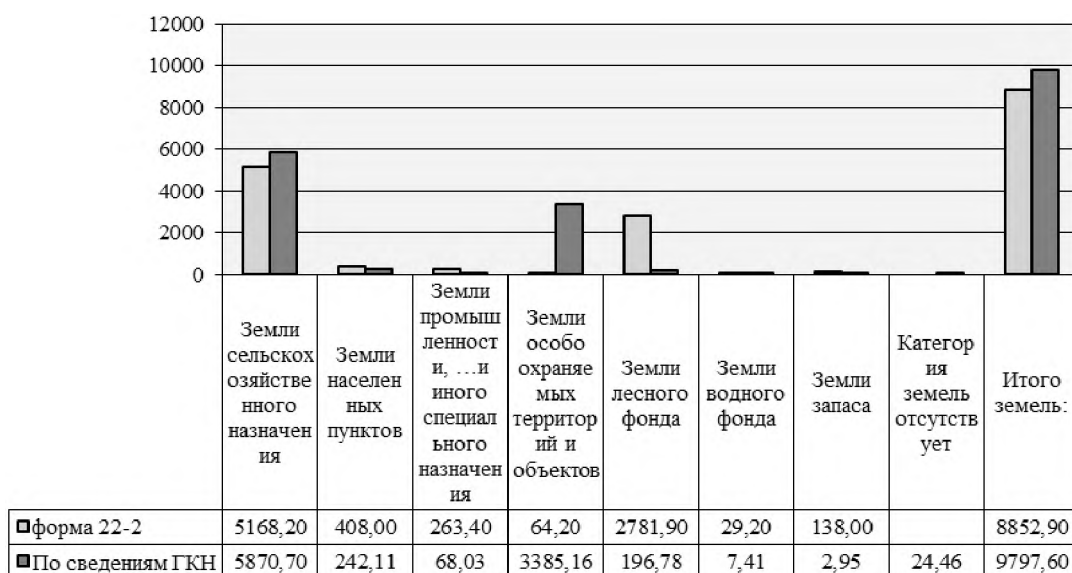


Рис. 2 – Распределение земель Челябинской области по категориям земель по сведениям формы 22-2 и ГКН по состоянию на 1 января 2020 г. (тыс. га).

Разница в цифрах объясняется тем, что на государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) поставлены не все земельные участки, а также связано с особенностями ведения ЕГРН.

Работы по мониторингу использования земель в целях установления нарушений целевого и разрешенного использования земель на территории Челябинской области практически не проводятся, что не позволяет получить достаточную и достоверную информацию о площади используемых земель.

В рамках осуществления мониторинга использования земель Управлением проанализирована информация, содержащаяся в формах статистической отчетности и ЕГРН по состоянию на 1 января 2020 года.

В частности, в соответствии с формой 22-1 статистической отчетности в собственности граждан находится 2818,4 тыс. га; в собственности юридических лиц – 248,8 тыс. га; в собственности Российской Федерации – 3112,5 тыс. га, в собственности Челябинской области – 31,5 тыс. га, в муниципальной собственности – 246,9 тыс. га земель. Распределение земель Челябинской области по формам собственности в разрезе категорий земель.

Согласно формам 22-2, 22-5, 22-6 федеральной статистической отчетности по состоянию на 1 января 2020 года общая площадь застроенных земель в Челябинской области составила 137,8 тыс.га. Из них площадь, занятая промышленными сооружениями, составляет 19,6 тыс.га, что составляет 14,2 % от всей застроенной территории; земли жилой застройки занимают 37,3 тыс.га – 27,06 %; земли общественно-деловой застройки занимают площадь 15,7 тыс.га – 11,39% .

В соответствии со сведениями, представленными филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области, площадь внесенных в ГКН земель лесного фонда увеличилась на 0,2042 тыс.га и составляет 2,5348 тыс.га. Из них защитные леса – 0,9377 тыс. га; эксплуатационные леса – 1,5908 тыс. га; резервные леса – 0,0064 тыс. га .

В соответствии со сведениями формы 22-2 федеральной статистической отчетности по состоянию на 1 января 2020 года в структуре угодий Челябинской области преобладает пашня, которая занимает 3058,5 тыс. га (34,54%) всей территории, и лесные земли – 2707,30 тыс. га (30,58 %).

					АС-424	Лист
						50
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Рис. 3 – Распределение земель Челябинской области в разрезе угодий по состоянию на 1 января 2020 г.

В рамках мониторинга состояния земель Управлением проведен анализ структуры угодий. Проведенный анализ показал, что площадь угодий Челябинской области в сравнении 2019 годом изменилась. Наибольшее изменение площади наблюдается в структуре сельскохозяйственных угодий, так площадь сенокосов и пастбищ сократилась на 500 га и составила 1942,8 тыс.га, площадь пашни уменьшилась на 300 га и составила 3058,5 тыс. га. При этом, увеличилась площадь нарушенных земель – на 400 га, прочих земель – на 300 га, болот – на 100 га.

Однако необходимо отметить, что обследования, инвентаризация земель и работы по вычислению площадей земель в настоящее время не осуществляются. Поэтому реальные площади угодий отразить не представляется возможным.



## 2.2 Обоснование перспектив организации рационального использования и охраны природных ресурсов области

На сегодняшний день, помимо Росреестра, состояние земель наблюдается и оценивается также в системах наблюдений Росгидромета, МПР России, Минсельхоза России и др., представляющих собой локальные системы наблюдений за отдельными компонентами состояния окружающей среды, в том числе и земель (почв). Учитывая их ведомственную принадлежность, каждая из этих систем ориентирована на сбор тех данных, которые необходимы для решения задач, в интересах которых эта система создавалась. Тем не менее, часть информации, которая собирается и обрабатывается в ведомственных системах, используется для комплексного изучения состояния и использования земель.

Так согласно сведениям, предоставленным Управлением Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Челябинской области (далее – Управление Росприроднадзора по Челябинской области), в 2019 году площадь нарушенных земель в Челябинской области составила 18,39 тыс. га. Данная информация представляется в Управление Росприроднадзора по Челябинской области только юридическими лицами, в соответствии с формой федеральной статистической отчетности 2-ТП (рекультивация) «Сведения о рекультивации земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы». Данные в разрезе категорий земель Управлением Росприроднадзора по Челябинской области не представлены.

В целях организации взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления при ведении государственного мониторинга земель в соответствии с Порядком организации деятельности и взаимодействия территориальных органов и структурных подразделений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии при осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		52

картографии от 26 июня 2015 г. № П/343, Управлением в 2018 году были направлены соответствующие запросы. Однако, данные мониторинга загрязнения земель, предоставляемые в Управление Росреестра по Челябинской области, носят локальный характер и отражают загрязнение состояния земель какой-то определенной территории.

Кроме того, в государственном фонде данных Управления, полученных в результате проведения землеустройства (далее – ГФДЗ), имеются материалы, которые являются результатом осуществления «Программы природоохранных мероприятий оздоровления экологической обстановки области на 1997-2000 годы», и иные документы по мониторингу земель, отражающие загрязнение земель в площадном выражении. Данные также носят локальный характер и отражают загрязнение почв какой-то определенной территории. Необходимо отметить, что основная часть данных ГФДЗ Управления, отражает состояние земель сельскохозяйственного назначения, мониторинг которых не относится к компетенции Управления.

Существенная роль в территориальном развитии региона отводится экономическому анализу состояния и использования земель. Объективная необходимость в его проведении заключается в возможности дальнейшего целенаправленного управления земельными ресурсами.

Современное состояние и перспективные направления использования земель, их структура, распределение по формам собственности, категориям и угодьям непосредственно связаны с особенностями развития экономики и природопользования области, существенными внутрихозяйственными территориальными различиями.

Поэтому при землеустроительной и градостроительной деятельности необходимо создавать условия для обеспечения всех отраслей экономики достаточной по площади и качеству земельно-ресурсной базой, рационального расселения, эффективного функционирования промышленных предприятий и сельскохозяйственных организаций,

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		53

расширения рекреационного потенциала, сохранения исторического и культурного наследия.

Использование земель области осуществляется в рамках определенной структурной организации – деления на категории, землевладения и землепользования, земельные угодья.

Обычная эволюционная динамика в структуре категорий земель в период земельной реформы сменяется радикальными преобразованиями и структурными сдвигами.

Составленный в середине 80-х годов прогноз перераспределения земель между категориями не подтвердился фактическими структурными сдвигами.

Сокращение земель сельскохозяйственного назначения происходило в 2 раза быстрее намечавшихся темпов. Прирост территории поселений в 13 раз превзошел расчетный показатель.

Площади земель промышленности, энергетики, транспорта и иного назначения уменьшились на 92,5 тыс. га в связи с переводом перерегистрированных коллективных садов в категорию земель сельскохозяйственного назначения, а также передачи объектов оздоровительного назначения (санатории, дома отдыха, летние лагеря и т.д.) в категорию особо охраняемых территорий.

Обычно устойчивая площадь земель запаса возросла в 4,4 раза.

Анализ изменения земельного фонда свидетельствует о стабилизации его отраслевой структуры и завершении периода активной динамики областного землепользования.

Земли сельскохозяйственного назначения, уступая по площади лесному фонду, относятся к активно используемой части областного землепользования. В составе земель сельскохозяйственного назначения доминирующими являются сельскохозяйственные угодья – 82,5%, из которых на долю пашни приходится 60,9%, кормовых угодий – 16,6%.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		54

В результате строительства промышленных предприятий, развития различных промыслов исторически промышленное освоение территории сочеталось с сельскохозяйственным. Сельскохозяйственные угодья и пашня концентрируются вблизи поселений, многие из которых превратились в промышленные центры. Неслучайно, в настоящее время значительные площади сельскохозяйственных угодий подвергаются промышленному и транспортному загрязнению, что отрицательно влияет на качество земель и получаемой продукции. К поселениям примыкают пастбища – до одной трети от их общей площади.

Районы с большой долей сельскохозяйственных угодий, земель промышленности, транспорта, поселений от центра области к периферии сменяются территориями с повышенным удельным весом лесов, болот, водных пространств.

За прошедшее десятилетие в большинстве районов области произошло уменьшение площади сельскохозяйственных угодий, связанное с их изъятием для нужд строительства и других отраслей, зарастанием кустарником и мелколесьем.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют большую ценность для области, обеспечивают производственную базу ведения сельского хозяйства, формируют агроландшафт, способствуют созданию благоприятной экологической среды. Под сельскохозяйственные угодья, особенно под пашню, используются лучшие почвы, резерв которых для вовлечения в сельскохозяйственное производство практически полностью исчерпан. Поэтому главным и единственным путем увеличения объема сельскохозяйственного производства является интенсификация земледелия, увеличение продуктивности уже используемых сельскохозяйственных угодий. Сельскохозяйственное и, в частности земледельческое, использование земель при низкой культуре ведения сельского хозяйства вызывает их деградацию, снижение плодородия, продуктивности, экологических функций. Основное направление, решающее эту проблему в

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		55

сельскохозяйственном производстве, заключается в повышении культуры земледелия и землепользования.

Анализ существующей системы землепользования и структуры сельскохозяйственных угодий свидетельствует об их неполной адаптации к качеству земель и местным условиям.

Проведем сопоставление фактического размещения сельскохозяйственных угодий с площадью земель различной агроэкологической пригодности. Для оценки земель по пригодности используем агроэкологическую классификацию и соответствующую шкалу Почвенного института им. В.В. Докучаева. Землепригодность по градациям: пригодные, ограниченно пригодные и непригодные устанавливалась по показателям свойств почв и рельефа, структуре почвенного покрова.

Создание крупных равнокачественных массивов пашни связано с коренным окультуриванием земель. Доля земель, пригодных под кормовые угодья без проведения интенсивных мелиоративных мероприятий, значительно выше, чем фактически используемая площадь. В то же время в составе сенокосов и пастбищ используются неблагоприятные почвы, включая овражно-балочные, что вызывает низкую продуктивность травостоя, сложности сенокошения и пастбы животных, ведение кормопроизводства на значительной площади пашни.

В пределах административных границ любого поселения непременно имеются земли фактически не используемые или используемые чрезвычайно нерационально. Эти территории являются значительным резервом в строительстве.

Одной из форм охраны природы явилось создание в структуре земельного фонда категории земель особо охраняемых территорий и объектов. Многие объекты, образующие особо охраняемые территории регионального значения, еще не включены в состав этой категории земель. На территории области насчитываются сотни памятников регионального значения. По оценкам специалистов нижний предел площади

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		56

природоохранных территорий, необходимый для стабилизации экологической обстановки и сохранения природного разнообразия региона, находится на уровне 3%. Таким образом, в перспективе необходимо скорректировать земельно-учетные данные в соответствии с фактическим положением особо охраняемых территорий.

Одним из направлений ведения лесного хозяйства специалисты в области экологии и природопользования видят эффективное использование рыночных отношений в лесопользовании. Таким образом, можно переложить часть расходов по охране леса на плечи частных лесозаготовителей. Для этого следует свести до минимума аукционы продажи древесины и сдавать участки леса в долгосрочную аренду. От разового покупателя сложно требовать бережного отношения к лесу, а при долгосрочной аренде заключается договор, по которому лесозаготовитель обязан проводить восстановительные и другие лесохозяйственные мероприятия.

Важнейшую роль в уровне использования земли играет сельскохозяйственная отрасль экономики, занимающая почти 40% земельного фонда области активно используемыми территориями.

Объективно характеризуют состояние народнохозяйственной деятельности сельскохозяйственных организаций Челябинской области, и, как следствие, наиболее рациональное использование земельно-ресурсного потенциала, такие стоимостные и натуральные показатели, как землеотдача сельскохозяйственных угодий, объем валовой продукции сельского хозяйства на единицу площади, прибыль от реализации продукции сельскохозяйственного производства, фондооснащенность, урожайность, полнота использования сельскохозяйственных угодий.

В целях сведения полученных данных в единый вывод каждому району при расчете того или иного показателя был присвоен соответствующий балл интенсивности, равный месту района по данному показателю. Сумма таких баллов позволили комплексно выявить уровень интенсивности

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		57

использования сельскохозяйственных угодий каждого района на основе различных факторов.

### 2.3 Экономическое и экологическое обоснование землеустройства на перспективу

Качественное состояние земель, прежде всего, обусловлено разнообразием климатических, геологических, геоморфологических, растительных и других условий, влияющих на формирование почв. Почвенные крупномасштабные обследования территории Челябинской области, проводимые ранее, позволили определить качественный состав почв Челябинской области.

Область характеризуется большим разнообразием ландшафтов – от горных до сухостепных и низменности, что обусловлено Уральским хребтом. В физико-географическом отношении Челябинская область располагается в двух зонах: горной Уральской и низменной Западно-Сибирской.

Территория разделена на четыре агроклиматические зоны: горно-лесная, северная лесостепь, южная лесостепь, степь.

Горно-лесная агроклиматическая зона занимает горную часть области, по природным условиям представляет собой горно-лесную территорию, на которой размещаются в основном горные серые лесные почвы. Северная лесостепь тянется с северо-востока на юго-запад, включая восточные хребты Уральских гор; по природным условиям представляет собой северную лесостепную зону, в основном с серыми лесными почвами. Южная лесостепь, также как и северная лесостепь, вытянута с северо-востока на юго-запад. Здесь наиболее благоприятная для сельского хозяйства южная лесостепная зона с максимальным количеством черноземных почв. Степная агроклиматическая зона расположена на территории со значительным количеством черноземных почв и наибольшей площадью солонцов.

					АС-424	Лист
						58
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Территория Челябинской области имеет пересеченный рельеф, который обуславливает широкое распространение эрозионных процессов. Дефляции подвержены земли, расположенные в южной лесостепной зоне, водной эрозии – в горно-лесной зоне. По данным государственного статистического учета по состоянию на 1 января 2020 года площадь земель, занятых оврагами, на территории Челябинской области составляет 0,7 тыс.га (не изменилась по сравнению с 2017 годом).

Последние работы по мониторингу нарушенных земель в Челябинской области были проведены за счет средств Федерального бюджета на территории Коркинского и Саткинского муниципальных районов в 2011 году, в рамках Государственного контракта № 132Д от 31 августа 2011 г. На исследуемых территориях преобладает карьерная добыча. В карьерах добывается до 80 % (по объему) всех полезных ископаемых. Самой глубокой горной выработкой на территории области является Коркинский угольный разрез. Очень часто карьеры располагаются в городской черте, на окраинах поселков, что серьезным образом сказывается на экологическом состоянии населенных пунктов.

Много мелких карьеров по добыче стройматериалов находится в сельской местности, где добываются щебень, песок, глина, известняк для местных нужд. Обычно добыча ведется без соблюдения каких-то экологических норм.

Подземные горные выработки – шахты (шахтные поля) также широко распространены в области. В большинстве из них добыча полезных ископаемых сегодня уже не ведется, они выработаны. Часть шахт затоплена водой, часть заложена спущенной в них пустой породой.

При любом способе добычи происходит значительная выемка пород и их перемещение. Первичный рельеф заменяется техногенным. В горной местности это приводит к перераспределению приземных потоков воздуха. Нарушается цельность определенного объема пород, увеличивается их трещиноватость, появляются крупные полости, пустоты. Большая масса

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		59



пород перемещается в отвалы, высота которых достигает 100 м и более. Нередко отвалы располагаются на плодородных землях.

Откачка воды из карьеров и шахт создает обширные депрессионные воронки, зоны снижения уровня водоносных горизонтов. При карьерной добыче диаметры этих воронок достигают 10-15 км, площади образовавшихся воронок составляют 200-300 кв. км. Проходка шахтных стволов приводит также к соединению и перераспределению вод между ранее разобщенными водоносными горизонтами, прорывам мощных потоков воды в туннели, забои шахт, что значительно затрудняет добычу.

Таким образом, в районах горных выработок происходит осушение поверхностных горизонтов, что влияет на состояние почв, растительного покрова, величину поверхностного стока, обуславливает общее изменение ландшафта.

Создание крупных карьеров и шахтных полей сопровождается активизацией различных инженерно-геологических и физико-химических процессов. Возникают деформации бортов карьера, оползни, оплывины, образование форм линейной эрозии. Происходит оседание земной поверхности над отработанными шахтными полями. В скальных породах оно может достигать десятков миллиметров, в некрепких осадочных породах – десятков сантиметров и даже метров. На соседних с горными выработками площадях усиливаются процессы эрозии почв. В выработках и отвалах активизируются во много раз процессы выветривания, идет интенсивное окисление рудных минералов и их выщелачивание, во много раз быстрее, чем в природе, идет миграция химических элементов. В радиусе нескольких сот метров, а иногда и километров, происходит загрязнение почв тяжелыми металлами при транспортировке, ветровом и водном разносе, почвы также загрязняются нефтепродуктами, строительным и промышленным мусором. В конечном счете, вокруг крупных горных выработок создается пустошь, на которой растительность не выживает.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		60

Загрязнение окружающей среды как сопутствующий негативный процесс отмечается в радиусе действия предприятий горнодобывающей и угольной промышленности, карьеров и отвалов в окрестностях городов Коркино, Бакал, Сатка, автодорог и железных дорог, площадок АЗС.

При использовании земель объектами транспорта и энергетики также наблюдается неблагоприятное воздействие на территорию района: изъятие земель, уплотнение почв, линейная эрозия, заболачивание, вредные электромагнитные влияния, нарушение почв, загрязнение земель, уничтожение популяций и биогеоценозов.

Значительное по масштабам и интенсивности нарушение почвенного и растительного покрова связано с прокладкой трубопроводной сети и, особенно, газопроводов большого диаметра.

В районах прохождения линий электропередач высокого напряжения, электрифицированных железнодорожных сооружений отмечаются негативные воздействия на состояние земель в связи с неблагоприятным электромагнитным излучением. При пропускании постоянного электрического тока в почве происходят явления электролиза, электрофореза и электроосмоса, вызывающие изменение ее физико-химических свойств. Степень изменения данных свойств зависит от плотности тока, глубины его проникновения в землю и полярности. Применение высоких доз электричества приводит к угнетению и часто к полной гибели растительности. При высоких значениях параметров тока (более 1А) и длительном воздействии происходит уплотнение грунта до образования сплошной монолитной массы, изменение формы клеток в почвенных микроорганизмах и угнетение процесса размножения клеток и интенсивности биохимических изменений.

Таким образом, на примере Коркинского и Саткинского районов можно отметить развитие ряда негативных процессов, являющихся источником отрицательного воздействия на окружающую среду и осложняющих производство, доминирующими из которых являются

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		61

нарушения качественного состояния земель в связи с интенсивным их промышленным освоением, изменение земной поверхности, уничтожение растительного покрова. К сопутствующим негативным процессам следует отнести изменение структуры и состава почвогрунтов, водного и теплового режима почвогрунтов и подземных вод, а также развитие сопутствующих негативных процессов: подтопление, линейной эрозии и загрязнения почв тяжелыми металлами, нефтепродуктами и др.

В 2018 году по данным статистического учета (форма 22-2) площадь земель, занятых полигонами отходов и свалками на территории Челябинской области, в сравнении с 2017 годом, не изменилась и составила 2,3 тыс. га.

В структуре категорий земель свалки и полигоны отходов в большей степени расположены на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, землях обороны, безопасности и землях иного специального назначения (2 тыс. га). На землях населенных пунктов свалки и полигоны занимают 0,2 тыс.га. Нередко отходы складировуют на землях сельскохозяйственного назначения, которые в соответствии с п. 1 ст. 79 Земельного кодекса РФ подлежат особой охране (0,1 тыс. га). По данным, представленным Администрацией Копейского городского округа Челябинской области, в соответствии с Реестром мест несанкционированного размещения твердых коммунальных отходов на территории г. Копейска захламлены земли населенных пунктов, общей площадью 2,81га. Наблюдается увеличение площади захламленных земель на 0,04 га.

Помимо всех вышеперечисленных источников загрязнения, Челябинская область – один из регионов с повышенной потенциальной радиационной опасностью для населения и окружающей среды.

Почвенный покров является главным накопителем радионуклидов. Северная часть Челябинской области загрязнена долгоживущими радионуклидами в результате текущих выбросов, а также аварий, произошедших на ПО «Маяк» в 1957 и 1967 гг. Кроме того, система реки

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		62

Теча загрязнена радионуклидами вследствие выброса промышленных радиоактивных отходов в 1948-1951 гг.

Загрязненная территория получила название Восточно-Уральский радиоактивный след (зона ВУРС).

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 апреля 1994 г. № 430-р к населенным пунктам Челябинской области, где среднегодовая эффективная эквивалентная доза облучения составляет свыше 1 миллиЗиверта (мЗв), отнесены село Муслюмово и ж/д. ст. Муслюмово Кунашакского муниципального района, площадь которого составляет 0,4014 тыс. га.

Также по данным, представленным Администрацией Озерского городского округа и ФГУП «ПО Маяк», по состоянию на 1 января 2020 года, на территории Озерского городского округа в слабой степени радиоактивному загрязнению подвержены земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности иного специального назначения, на площади 39,55 тыс. га.

Согласно сведениям, представленным муниципальным казенным учреждением «Управление городского хозяйства Снежинского городского округа» в соответствии с радиационно-гигиеническим паспортом радиационному загрязнению подвержена территория площадью 0,0038 тыс. га в пос. Сокол Снежинского городского округа.

В соответствии с данными, представленными ФГБУ «Центр Химизации и сельскохозяйственной радиологии» Челябинский», в 2018 году выявлены земли сельскохозяйственного назначения, подверженные радиоактивному загрязнению на площади 10,14 га, из них: стронцием-90 – на 5,7 га (<2 Ки/км<sup>2</sup>) Цезием-137 – на 5,7 га (<5 Ки/км<sup>2</sup>); загрязненные химическими веществами и соединениями в умеренно опасной степени на площади 26,9 га, из них: Никелем – на 12,2 га, мышьяком на 14,5 га, цинком на 0,2 га.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		63

Таким образом, приведенный анализ показывает, что высокие техногенные нагрузки промышленных предприятий на окружающую среду, по-прежнему, влияют на ухудшение качества среды обитания на территории Челябинской области. Сочетание этих проблем с низким уровнем культуры землепользования способствует развитию таких негативных процессов, как эрозия, агрохимическая деградация, химическое загрязнение, опустынивание земель.

В 2019 году, как и в предыдущие годы, на территории Челябинской области из-за отсутствия финансирования различных уровней бюджета работы по изучению состояния и использования земель, в частности почвенные, геоботанические и другие специальные обследования, не проводятся, что не позволяет получить достаточную и достоверную информацию о состоянии земель, оценить развитие негативных почвенных процессов, провести прогноз и выработку рекомендаций по их предупреждению и устранению, что подтверждается данными, полученными Управлением посредством запросов от органов местного самоуправления и органов государственной власти.

В государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, документация, подготовленная в рамках проведения работ по мониторингу земель, в 2019 также году не поступала.

Для установления достоверных сведений о протекающих негативных процессах на территории Челябинской области, разработки прогнозов развития негативных процессов и мероприятий, направленных на предотвращение дальнейшей деградации земель, снижения темпов негативных процессов необходимо создание и осуществление целевых программ по мониторингу земель на всех уровнях власти.

На основании изложенного можно сформировать следующие выводы:

Земли, находящиеся в границах Челябинской области, составляют ее земельный фонд. Согласно действующему законодательству и сложившимся

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		64

традициям государственный учет земельного фонда осуществляется по категориям, угодьям и формам собственности.

Проведен анализ состояния и использования природных ресурсов.

В целях сведения полученных данных в единый вывод каждому району при расчете того или иного показателя был присвоен соответствующий балл интенсивности, равный месту района по данному показателю. Сумма таких баллов позволили комплексно выявить уровень интенсивности использования сельскохозяйственных угодий каждого района на основе различных факторов.

					АС-424	Лист
						65
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Рис. 4 – Структура земельного фонда Челябинской области по категориям земель.

В течение 2020 года на территории Челябинской области претерпели изменение следующие категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности и иного специального назначения, земли населенных пунктов.

Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществлялся в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и Законом Челябинской области от 13.04.2015 № 154-ЗО «О земельных отношениях».

Основаниями для внесения изменений в площади категорий земель послужили распоряжения уполномоченных органов исполнительной власти Челябинской области и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования земель.

Изменение структуры земельного фонда Челябинской области по категориям земель за отчетный период отражено в таблице 4.

Таблица 4

Распределение земельного фонда Челябинской области по категориям  
на 01.01.2021

Категория земель	Площадь, тыс. га			
	на 1 января 2020 г.	на 1 января 2021 г.	(+/-)	Удельный процент категории
Земли сельскохозяйственного назначения	5167,5	5165,5	-2,0	58,4
Земли населенных пунктов	407,4	407,5	0,1	4,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	264,5	273,9	9,4	3,1



Земли особо охраняемых территорий и объектов	64,2	64,2	0	0,7
Земли лесного фонда	2782,1	2782,1	0	31,4
Земли водного фонда	29,2	29,2	0	0,3
Земли запаса	138,0	138,0	0	1,6
Итого	8852,9	8860,4	7,5	100

Следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель по категориям отражают фактическое правовое положение земель, сформировавшееся, в том числе в период ранее действовавшего законодательства.

Земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии с п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ – землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам.

В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земли, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. На первом этапе земельной реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		68

для предоставления их гражданам. В настоящее время они предоставляются уполномоченными органами местного самоуправления гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственных и иных целей.

В общую площадь данной категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребованными), и земельные участки, выделенные в счет земельных долей.

За 2020 год площадь земель сельскохозяйственного назначения в целом сократилась на 2,0 тыс. га и на отчетную дату составила 5165.5 тыс. га по причине перевода земель в иные категории:

– в земли промышленности и иного специального назначения – 1,4 тыс. га;

– в земли населенных пунктов – 0,6 тыс. га.

В соответствии со статьей 80 Земельного кодекса РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения формируется фонд перераспределения земель. В фонд включаются земельные участки сельскохозяйственного назначения, свободные от обременения правами юридических и физических лиц. Основанием для включения земельных участков в фонд является решение исполнительного органа власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения. Согласно пункту 3 статьи 80 Земельного кодекса РФ – использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

По состоянию на 01.01.2021 года площадь земель свободного фонда перераспределения составила 164,2 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий (таблица 5).

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		69

Распределение земель сельскохозяйственного назначения Челябинской области по видам угодий на 01.01.2021

Угодья	Площадь, тыс. га			В % от категории
	2019	2020	. (+/-)	
Сельскохозяйственные угодья	4702,2	4700,2	-2,0	91
Земли под лесами	9,4	9,4	0	0,2
Под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	62,4	62,4	0	1,2
Под водой	107,6	107,6	0	2,1
Земли застройки	22	22	0	0,4
Под дорогами	47,9	47,9	0	0,9
Болота	157,7	157,7	0	3,1
Нарушенные земли	5,0	5,0	0	0,1
Прочие земли	52,8	52,8	0	1,0
Итого	5167	5165	-2,0	100,0

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель уменьшилась в 2020 году, по сравнению с предыдущим годом на 2,0 тыс. га, в том числе: пашни – на 1,8 тыс. га, многолетние насаждения – на 0,2 тыс. га, что обусловлено изменением их целевого использования и, как следствие, переводом земель и земельных участков в земли иных категорий.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения занимает 464,8 тыс. га. Это земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, поверхностными водными объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства.

Земли населенных пунктов. Согласно п. 1 ст. 83 Земельного кодекса РФ – землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные границей от земель других категорий. Граница населенного пункта устанавливается на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждается представительным органом местного самоуправления. Порядок установления или изменения

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		70

границ населенных пунктов определен статьей 84 Земельного кодекса РФ. Полномочия по подготовке и утверждению генерального плана поселения, генерального плана городского округа определены статьей 24 Градостроительного кодекса РФ.

Следует отметить, что в отчетном 2020 году в области продолжился активный процесс утверждения генеральных планов и границ населенных пунктов представительными органами местного самоуправления. Однако в статистический отчет внесены измененные площади только тех населенных пунктов, границы которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в установленном порядке.

Площадь земель населенных пунктов в 2020 году увеличилась на 0,1 тыс. га и составила в отчетном году 407,5 тыс. га.

В земли населенного пункта было переведено 0,6 тыс. га из земель сельскохозяйственного назначения, что связано с изменением границ сельских и городских населенных пунктов в соответствии с утвержденными генеральными планами.

Вместе с тем из земель населенного пункта по решению органов местного самоуправления было переведено 0,5 тыс. га в земли промышленности и иного специального назначения.

Распределение земель населенных пунктов по угодьям представлено в таблице 6.

Таблица 6

Распределение земель населенных пунктов по видам угодий  
на 01.01.2021

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)		2020 г. к 2019 г. (+/-)	В % от категории
		2019 г.	2020г.		
1	Сельскохозяйственные угодья	143,8	144,3	0,5	35,4
2	Земли под лесами	32	32	0	7,9
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	8,8	8,8	0	2,2
4	Земли под дорогами	39,1	38,6	-0,5	9,5
5	Земли застройки	95,1	95,2	0,1	23,4

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		71

6	Земли под водой	31,2	31,2	0	7,6
7	Земли под болотами	3,4	3,4	0	0,8
8	Нарушенные земли	12,7	12,7	0	3,1
9	Прочие земли	41,3	41,3	0	10,1
	Итого	407,4	407,5	0,1	100

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны и безопасности и земли иного специального назначения.

В данную категорию включены земли, которые расположены за границей населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач (далее – земли промышленности и иного специального назначения) (п. 1 ст. 87 Земельного кодекса РФ).

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач подразделяются на 7 групп (рис. 5). На территории Челябинской области отсутствуют земли под объектами для обеспечения космической деятельности.

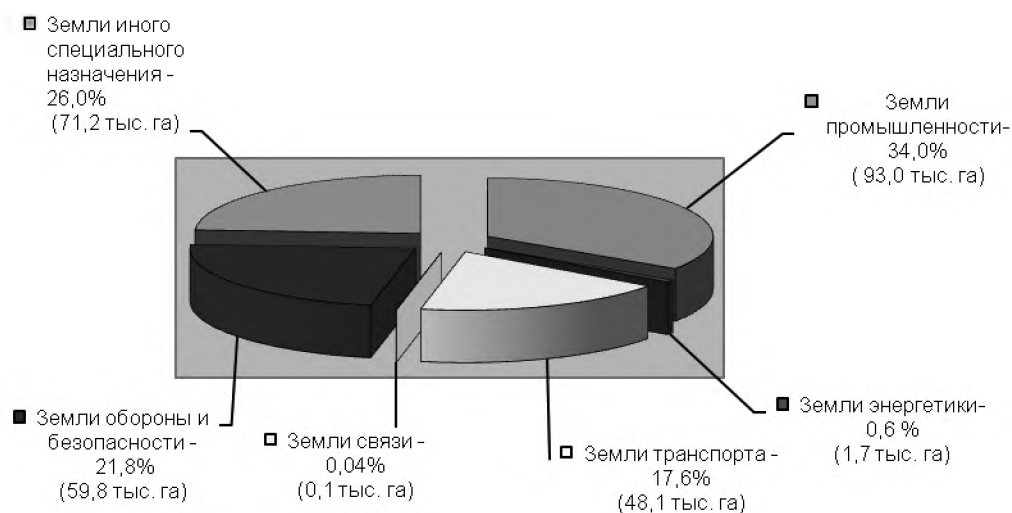


Рис. 5 – Структура земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на 01.01.2021.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений, а также земельные участки, предоставленные предприятиям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых. В 2020 году площадь данной группы земель увеличилась на 1,4 тыс. га. Общая площадь земель промышленности на конец 2020 года составила 93,0 тыс. га.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения электростанций, воздушных линий электропередач, подстанций, распределительных пунктов и других объектов. Площадь земель энергетики в 2020 году не изменилась и составляет 1,7 тыс. га.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции и развитию объектов

транспорта. Площадь земель транспорта в 2020 году увеличилась на 0,5 тыс. га и составляет 48,1 тыс. га.

К землям связи, радиовещания, телевидения, информатики относятся земельные участки, занятые наземными сооружениями и объектами спутниковой связи. В 2020 году их площадь не изменилась и составляет 0,1 тыс. га.

Площадь земель иного специального назначения увеличилась на 7,5 тыс. га и в 2020 году составила 71,2 тыс. га. Эти земли представлены участками, выделенными мелким организациям, автозаправочным станциям, цехам промышленных предприятий. Таким образом, в настоящее время к землям иного специального назначения отнесены предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях земель.

В итоге площадь земель промышленности и иного специального назначения, по сравнению с предшествующим годом, увеличилась на 9,4 тыс. га, что связано, главным образом, с переводом земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения на основании распоряжений Министерства имущества Челябинской области.

Также по решению органов местного самоуправления (в том числе на основании решения главы Верхнеуфалейского городского округа Челябинской области от 24.10. 2018 №1603) из земель населенных пунктов в земли промышленности было переведено 0.5 тыс. га.

Кроме того, площадь земель промышленности увеличилась за счет земель, которые были исключены из состава земель Свердловской области при установлении границы между Свердловской и Челябинской областями на основании Соглашения об описании местоположения границы между субъектами Российской Федерации – Челябинской областью и Свердловской областью, утвержденного законом Челябинской области от 03.02.2020 № 37-ЗО.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		74

Состав угодий данной категории земель и их изменение в течение 2020 года представлены в таблице 7.

Таблица 7

Распределение земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения по видам угодий на 01.01.2021

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)		2020 г к 2019 г. (+/-)	В % от категории
		2019 г.	2020 г.		
1	Сельскохозяйственные угодья	28,2	28,2	0	10,3
2	Лесные земли	57,9	57,9	0	21,2
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	1,5	1,5	0	0,5
4	Земли под водными объектами	72,3	72,3	0	26,4
5	Земли под застройками	17	24,5	7,5	8,9
6	Земли под дорогами	34,4	34,9	0,5	12,7
7	Земли под болотами	1,8	1,8	0	0,7
8	Нарушенные земли	13,8	14,7	0,9	5,4
9	Другие земли	37,6	38,1	0,5	13,9
	Итого	264,5	273,9	9,4	100

Земли особо охраняемых территорий и объектов. В соответствии с п. 1 ст. 94 Земельного кодекса РФ к категории особо охраняемых территорий и объектов относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное значение.

В состав земель этой категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными заповедниками, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами, а также земельные участки, занятые объектами спорта и туризма, памятниками истории и культуры. Для этих земель установлен особый режим охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		75



В настоящее время в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов включены только те земельные участки, которые предоставлены из других категорий в установленном порядке (путем изъятия и отвода).

На территории Челябинской области находятся два государственных национальных парка – «Зюраткуль» (87435 га) и «Таганай» (56843 га). Государственный национальный парк «Зюраткуль» расположен на территории Саткинского муниципального района. Государственный национальный парк «Таганай» находится на территории Кусинского муниципального района (23625 га) и Златоустовского городского округа (33218 га). Указанные национальные парки числятся в категории земель лесного фонда.

В Челябинской области имеются два заповедника, которые входят в состав категории особо охраняемых территорий и объектов: Южно-Уральский заповедник (24,4 тыс. га) и Ильменский государственный заповедник (34,2 тыс. га) и его филиал «Аркаим» (3,3 тыс. га).

В состав категории земель особо охраняемых территорий и объектов также входят земельные участки историко-культурного заповедника областного значения «Аркаим», который является заповедником кластерного типа и создан на территории достопримечательных мест «Журумбай», «Исиной», «Каменный Амбар», «Кизильское», «Куйсак», «Родники», «Степное», «Устье», «Черноречье», расположенных в Кизильском, Карталинском, Варненском, Пластовском и Троицком районах.

Общая площадь земель, отнесенных к рассматриваемой категории, составила 64,2 тыс. га. Особо охраняемые земли имеются и в других категориях земель, примером чего являются земли заказников и памятников природы регионального значения.

На территории Челябинской области в состав особо охраняемых природных территорий, кроме заповедников и национальных парков, входят 20 заказников и 167 памятников природы. Общая площадь заказников составляет 500 тыс. га, или 5,6 % площади Челябинской области. Общая

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		76

площадь памятников природы составляет 148,5 тыс. га, или 1,7 % площади области. Основной целью схемы является сохранение и восстановление воспроизводственного потенциала природных систем.

В 2020 году данную категорию земель изменения не коснулись и площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составила на отчетную дату 64,2 тыс. га. Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по угодьям представлено в таблице 8.

Таблица 8

Распределение земель особо охраняемых территорий и объектов по видам угодий на 01.01.2021

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	% от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	4,6	7,2
2	Лесные земли	51,2	79,8
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	0,5	0,8
4	Земли под водой	2,8	4,4
5	Земли застройки	1,2	1,8
6	Земли под дорогами	0,8	1,2
7	Земли под болотами	0,5	0,8
8	Другие земли	2,6	4,0
	Итого	64,2	100

Земли лесного фонда. В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относятся лесные и нелесные земли. Лесные земли включают в себя как покрытые лесной растительностью, так и не покрытые, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, лесопитомники и т.п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги и др.).

В соответствии со ст. 83 Лесного кодекса РФ Российская Федерация передала отдельные полномочия в области лесных отношений органам государственной власти субъекта Российской Федерации, а именно:

1) разработка и утверждение лесных планов субъектов Российской Федерации, лесохозяйственных регламентов, а также проведение государственной экспертизы проектов освоения лесов;

2) предоставление лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, в том числе организация и проведение соответствующих аукционов;

3) выдача разрешений на выполнение работ по геологическому изучению недр лесного фонда;

4) организация использования лесов, их охраны и воспроизводства;

5) ведение государственного лесного реестра в отношении лесов, расположенных в границах территории субъекта Российской Федерации;

6) осуществление на землях лесного фонда федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), федерального государственного пожарного надзора, а также проведение на землях лесного фонда лесоустройства.

В состав категории земель лесного фонда не включены леса, учтенные в других категориях земель. Согласно Лесному кодексу РФ леса могут располагаться на землях иных категорий. В целом лесными землями, входящими в состав других категорий, занято 155,8 тыс. га.

В 2020 году площадь земель лесного фонда не изменилась, и составила на отчетную дату 2782,1 тыс. га.

Сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда представлены мелкими вкраплениями среди леса, используемыми под огороды, сенокошение и выпас скота.

Данные о распределении земель лесного фонда по угодьям представлены в таблице 9.

					АС-424	Лист
						78
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 9

## Распределение земель лесного фонда по видам угодий на 01.01.2021

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	118,1	4,2
2	Земли под лесами	2551,5	91,7
3	Земли под дорогами	21,5	0,8
4	Земли под водой, включая болота	47,2	1,7
5	Земли застройки	2,0	0,1
6	Прочие земли, включая нарушенные	41,8	1,5
	Итого	2782,1	100

Земли водного фонда. Согласно ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации к категории земель водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, выделяемые для гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водных объектах.

По состоянию на 01.01.2021 года площадь земель водного фонда составила 29,2 тыс. га, или 0,3% от общей площади земель области. В 2020 году площадь данной категории не изменилась.

В настоящее время значительная площадь земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включена в состав других категорий. Земли под водой (без болот) в целом по области занимают 275,9 тыс. га, из них только 28,2 тыс. га (10,2%) включены в состав водного фонда, все остальные земли под водой распределены между другими категориями. Значительная их доля приходится на земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности (таблица 10).

Таблица 10

Земли под водой в различных категориях земель по состоянию на  
01.01.2021

№№ п/п	Категории земель	Площадь (тыс. га)	В % от общей площади земель под водой
1	Земли сельскохозяйственного назначения	107,6	39,0
2	Земли населенных пунктов	31,2	11,3

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		79

3	Земли промышленности, транспорта, обороны и иного назначения	72,3	26,2
4	Земли особо охраняемых территорий	2,8	1,0
5	Земли лесного фонда	22,1	8,0
6	Земли водного фонда	28,2	10,2
7	Земли запаса	11,7	4,3
	Итого	275,9	100

Водопокрытые земли, занятые в основном поверхностными водными объектами и расположенные за границей населенных пунктов, в первую очередь подлежат в установленном порядке переводу из других категорий в категорию земель водного фонда. В 2020 году в области не проводились работы, направленные на приведение структуры земель водного фонда в соответствие с требованием действующего законодательства, т.е. передача земель под поверхностными водными объектами из других категорий в категорию земель водного фонда.

Земли запаса.

В соответствии со ст. 103 Земельного кодекса земли запаса - это неиспользуемые земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса РФ на землях сельскохозяйственного назначения.

В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования.

По своему составу земли запаса неоднородны. В состав земель запаса входят земельные участки различного целевого назначения, права на которые прекращены или не возникали.

До введения в действие Земельного кодекса РФ в составе рассматриваемой категории учитывался неиспользуемый фонд перераспределения земель, предназначенный для сельскохозяйственного

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		80

производства. После введения в действие Земельного кодекса РФ в соответствии со статьей 80 фонд перераспределения земель входит в состав земель сельскохозяйственного назначения. В ряде муниципальных районов решениями органов местного самоуправления неиспользуемый фонд перераспределения земель был переведен из категории земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения. В 2020 году такие переводы отсутствовали.

Распределение земель запаса по видам угодий представлено в таблице 11.

Таблица 11

Распределение земель запаса по видам угодий на 01.01.2021

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В % от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	97,4	70,6
2	Лесные земли	5,3	3,8
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	2,0	1,4
4	Земли под водой	11,7	8,5
5	Земли под дорогами	1,7	1,2
6	Земли под застройкой	0,3	0,2
7	Земли под болотами	4,2	3,1
8	Нарушенные земли	0,3	0,2
9	Прочие земли	15,1	11
	Итого	138,0	100

### 3.2 Совершенствование системы землевладения и землепользования

Проанализировав систему управления земельными ресурсами Челябинской области, были выявлены следующие проблемные моменты:

- 1) отсутствует качественный мониторинг земель;
- 2) при анализе земель сельскохозяйственного назначения наблюдается факт использования земель не по назначению.

При совершенствовании системы управления земельными ресурсами следует обратить внимание на:

- основные направления;
- организация мониторинга земель на постоянной основе;
- повышение качества государственных услуг в деятельности землепользования;
- стимулирование рационального использования земель по их целевому назначению;
- реализация государственно – частного партнерства.

Одной из важных рекомендаций для совершенствования процесса управления земельными ресурсами Челябинской области должна стать организация мониторинга земель на постоянной основе.

Необходимо стабилизировать финансирование для данного мероприятия. Мониторинг земель на территории области будет осуществляться в виде комплекса организационных мероприятий и технологических процедур, которые включают в себя своевременное получение достоверной и актуальной исходной информации о состоянии и использовании земель, ее обработку, а также подготовку производной от исходной информации для пользователей.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		82

### 3.3. Проектирование природоохранных мероприятий

В результате ведения мониторинга земель вся полученная информация должна будет использоваться в процессе государственного управления земельными ресурсами. С целью эффективного управления землями, собранная информация должна поддерживаться на актуальном уровне. В дальнейшем, проведение мониторинга земельных участков позволит выявить законность использования земель и сведений, указанных в правоустанавливающих документах на земельные участки (в том числе земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного использования). Указанные действия помогут выявить незаконно используемые, неиспользуемые и используемые не по назначению земельные участки. Для достижения этих целей необходимо также привлечь население, разместив на web-сайте форму подачи заявления об имеющихся фактах нарушения использования земель.

Также для устранения проблемы, использования земель не по назначению, необходимо усилить систему работы органов, направленных на контроль за соблюдением земельного законодательства, требования использования и охраны земель.

Нужно повысить инвестиционную привлекательность и эффективность управления земельными ресурсами города Челябинска.

Для решения задачи совершенствования процесса управления и использования муниципального имущества и земель города Челябинска в работе предлагаются следующие мероприятия.

1. Разработать специальную целевую программу по выявлению, учету и обеспечению эксплуатации объектов муниципальной собственности, в которой предусмотреть проведение:

- полной инвентаризации всех объектов муниципального хозяйства;
- выявления бесхозных инженерных объектов и их обращения в муниципальную собственность;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		83



– последовательной работы по: восстановлению реального состава действительно переданного в собственность района имущества в порядке разграничения государственной собственности; оформлению необходимой первичной документации, подтверждающей права муниципальной собственности на государственную регистрацию прав собственности на муниципальную недвижимость.

2. Разработать новый программный продукт ведения реестра, с возможностью внесения дополнительных сведений, таких как:

- государственная регистрация;
- данные о всех изменениях кадастровой стоимости и причинах этих изменений;
- сведения об аренде, залоге, арестах;
- правоустанавливающие документы на объекты.

Немаловажным будет установление единого размера штрафных санкций за несвоевременную арендную плату за землю, для этого принять постановление об его утверждении.

Предложенная мера позволит нормативно зафиксировать единый размер ответственности за нарушение сроков перечисления платы по договорам аренды земельных участков. Размер неустойки можно принять в размере одной трехсотой ключевой ставки Центробанка РФ за каждый день просрочки. Ключевая ставка Центробанка РФ на сегодняшний день составляет 7,25%. Данное решение будет стимулировать недобросовестных арендаторов своевременно вносить платежи от использования земельных участков в городскую казну.

Стимулирование рационального использования земель по их целевому назначению, а также органы муниципальной власти должны повышать эффективность развития и использования неосвоенных земель. Это может быть реализовано путем снижения стоимости земель и повышением налоговых платежей в бюджет города за престижные земельные участки.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		84

В целях стимулирования привлечения инвестиций для реализации данного проекта предлагаются следующие формы непосредственного участия

Администрации города:

1. Имущественное участие – заключается в предоставлении в аренду земельного участка, под строительство завода или иного предприятия.

2. Финансовое участие – предполагает реализацию следующих механизмов:

– предоставление частному партнеру льгот по арендной плате; предоставление муниципальных гарантий в соответствии со статьей 115 Бюджетного кодекса Российской Федерации, обеспечивающих надлежащее исполнение Администрацией города, частным партнером обязательств, необходимых для реализации предложенного проекта, либо обеспечивающих возмещение ущерба, образовавшегося при наступлении гарантийного случая некоммерческого характера.

3 Надзорное участие – контроль за реализацией инвестиционных проектов, выполнение договоров об инвестиционной деятельности, ведение реестра инвестиционных проектов и договоров об инвестиционной деятельности.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		85

### 3.4 Оценка экономической эффективности землеустройства

Предлагаемые механизмы участия Администрации города поспособствуют увеличению инвестиционной привлекательности земельных участков и города в целом, что позволит привлечь внимания инвесторов не только для реализации земель, но и других объектов муниципальной собственности.

Еще одним вариантом повышения эффективности управления земельными отношениями и одновременно рекультивации нарушенных и поврежденных земель является реализация государственно-частного партнерства.

Суть состоит в том, чтобы предоставлять данные земли на более выгодных условиях. А именно предлагается сдавать в аренду данные земельные участки арендаторам на следующих условиях:

Со стороны муниципалитета: минимальный срок предоставления данного земельного объекта – 20 лет; предоставление данного земельного объекта в аренду на льготных основаниях, а именно предоставление в безвозмездное пользование на первый год, последующие два года оплата по льготным тарифам, арендная плата за дальнейшее использование данного объекта будет рассчитана на общих основаниях.

Со стороны частного партнера: восстановление земель и последующее обслуживание данной земли за счет личных средств; использование данного имущества строго по назначению; своевременная оплата аренды за пользование данным объектом.

В результате внедрения и функционирования предложенной системы управления муниципальной собственностью ожидается следующее:

– увеличение спроса на муниципальную собственность города Челябинска и как следствие увеличение налоговых и неналоговых доходов бюджета;

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		86

– повышение собираемости арендных платежей, увеличение поступлений от штрафных санкций;

– повышение удовлетворенности заказчиков государственных и муниципальных услуг по земельным вопросам, вследствие роста эффективности работы сотрудников Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям; повышение инвестиционной привлекательности города;

– повышение социальной удовлетворенности. Показателями эффективности реализации данных предложений будут: увеличение налоговых и неналоговых поступлений в бюджет от использования муниципальных ресурсов;

– увеличение инвестиций в строительство.

Реализация предлагаемых мероприятий будет способствовать увеличению поступлений в бюджет города Челябинск от использования земельных ресурсов.

От реализации предлагаемых мероприятий предполагается также привлечение инвесторов и увеличение инвестиций в строительство, и соответственно развитие сопутствующих видов производств. От использования земель по целевому и функциональному назначению предполагается оздоровление экологии в городе.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		87

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе был выполнен анализ имеющихся проблем и предложение мероприятий по охране земель и природы в сфере землеустройства района на территории Челябинской области.

Одним из важнейших экономических ресурсов любого региона является Земля, которая имеет двойственную природу. Двойственность природы земли заключается в том, что земля – с одной стороны это природный ресурс, а с другой стороны – это товар (имеющий стоимость).

Земельные ресурсы – это собственно земли, находящиеся в государственной, муниципальной, частной собственности, используемые для различных целей. Государство проводит политику регулирования и управления земельными ресурсами на федеральном, региональном и местном уровнях.

Основная цель такой политики – рациональное использование земель, социальная защита населения, охрана окружающей среды, обеспечение безопасности страны и занятости населения.

Проблемы управления земельными ресурсами Челябинской области заключаются в следующем:

- отсутствует качественный мониторинг земель;
- при анализе земель наблюдается факт использования земель не по назначению.

С целью совершенствования управления земельными ресурсам Челябинской области сделано предложение провести следующие мероприятия:

1) важной рекомендацией для совершенствования процесса управления земельными ресурсами Челябинской области должна стать организация мониторинга земель на постоянной основе.

Необходимо стабилизировать финансирование для данного мероприятия. Мониторинг земель на территории области будет

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		88

осуществляться в виде комплекса организационных мероприятий и технологических процедур, которые включают в себя своевременное получение достоверной и актуальной исходной информации о состоянии и использовании земель, ее обработку, а также подготовку производной от исходной информации для пользователей.

В результате ведения мониторинга земель вся полученная информация должна будет использоваться в процессе государственного управления земельными ресурсами. С целью эффективного управления землями, собранная информация должна поддерживаться на актуальном уровне.

2) Необходимо усилить систему работы органов, направленных на контроль соблюдения земельного законодательства, требования использования и охраны земель.

Одной из основных целей развития Челябинской области является повышение качества среды проживания и жизни населения. С учетом этого, предложенные в рамках исследования мероприятия по управлению земельными ресурсами, несомненно, будут способствовать ее достижению.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		89

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенар. Голосованием 01.07.2020 г.) // Собр. законодательства Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 нояб.1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 1994 – № 32 – Ст. 3301
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2001 – № 44 – Ст. 4147
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2005 – № 1 – Ч.1. – Ст. 16
5. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2001 – № 26 – Ст. 2582
6. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10 янв. 2002 г. № 7-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2002 – № 2 – Ст. 133
7. Управление земельными ресурсами России на современном этапе: методические указания /сост. О.Б. Мезенина, А.В. Лантинова, А.А. Рассказова. – Екатеринбург: изд. УГЛТУ, 2016. – 63с.
8. Закон Челябинской области «Об административно-территориальном устройстве Челябинской области». Челябинск: Южно-Уральское книжное издательство, 1966. – 183 с.
9. Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 31.01.2019 г. № 1748 Стратегия социально-экономического развития Челябинской области до 2035 года.
10. Официальный сайт Правительства Челябинской области – <http://pravmin74.ru/>
11. Ахатов А.Г. Экология. Энциклопедический словарь. Казань: ТКИ, Экополис, 2005. – 291 с.
12. Андреева Т.А. Экология в вопросах и ответах : учеб. пособие. – ТК Велби, Изд-во Проспект, 2016. – 184 с.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		90

13. Анисимов А.П. Земельное право России: учебник. – М.: Изд-во Юрайт, 2013. – 415 с.
14. Бирюков А.А., Кузнецов В. К. Безопасность жизнедеятельности: учебник. – М.: Проспект, 2014. – 398 с.
15. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А. Земельное право: учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2014. – 400 с.
16. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для бакалавров. – М.: Юрайт, 2012. – 380 с.
17. Боголюбов С.А. Экологическое право: учебник. – М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. – 482 с.
18. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. – М.: РИОР, 2013. – 442
19. Бринчук М. М. Экологическое право: учебник. – М.: Эксмо, 2013. – 242.
20. Гарин В. М., Клепнова И. А., Колесников В. И. Экология для технич. вузов: учебное пособие. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. – 384 с.
21. Глухов В.В., Некрасова Т. П. Экономические основы экологии: учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. – СПб: Питер, 2017. – 385 с.
22. Голиченков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов. – М.: Издательский Дом «Городец», 2018. – 448 с.
23. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля: справочник собственника и арендатора. – М.: Юстицинформ, 2017. – 432 с.
24. Губайдуллина Г.Р., Стафийчук И.Д. Управления землями сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан. Уфа, 2016. – 247.
25. Денисов В.В. Экология : учебное пособие для вузов. – М.: ИЦ МарТ, 2014. – 672 с.
26. Дубовик О.Л. Экологическое право: учебник. – М.: Проспект; ТК Велби, 2017. – 584 с.
27. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник. 9-е изд., перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2017. – 655 с.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		91



28. Зайдельман Ф.Р. Мелиорация почв. – М.: Изд-во МГУ, 2013 – 251с.
29. Иващук И.С. Правовые проблемы охраны земель сельскохозяйственного назначения: монография. – М.: Юрлитинформ, 2018. – 208 с.
30. Колбасов О.С. Правовая охрана окружающей среды в сельском хозяйстве: учебник. – М.: Наука, 2017. – 184 с.
31. Краснова И. О. Земельное право: элементарный курс. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2013. – 177 с.
32. Кривошеин Д. А., Муравей Л. А., Роева Н. Н. Экология и безопасность жизнедеятельности : учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2018. – 447 с.
33. Кузнецов М. С., Глазунов Г. П. Эрозия и охрана почв: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во МГУ, Изд-во «КолосС», 2014. – 352 с.
34. Лотош В.Е. Экология природопользования. – Екатеринбург. Изд-во УрГУПС, 2017. – 554 с.
35. Маслов Б.С., Колганов А.В., Гулюк Г.Г., Гусёнков Е.П. История мелиорации в России. Том 1 – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2012. – 508 с.
36. Соколовский А.К. Общая геология: учебник. – М.: КДУ, 2016. – 448 с.
37. Сыродоев Н.А. Земельное право. Курс лекций : учеб. пособие. – М.: Проспект, 2017. – 368 с.
38. Сырых Е.В. Земельное право: учебник для вузов. – М.: ЗАО «Юстицин-форм», 2015. – 336 с.
39. Тихомиров М.Ю. Земельное право. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2017. – 601 с.
40. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право. – М.: Издательство Частное право, 2018. – 344 с.
41. Чубуков Г.В. Земельное право: учебник. – М., 2018. – 328 с.

					АС-424	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		92