

**Материалы 2-й региональной научно-практической
конференции
«КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ:
экономические и социальные аспекты, кадастр
и геоинформатика»
(3 октября 2013 г.)**

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

**Материалы 2-й региональной научно-практической
конференции
«КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ:
экономические и социальные аспекты, кадастр
и геоинформатика»
(3 октября 2013 г.)**

Нижегород
2014

ББК 26.1я43
М 33
УДК 528:001.895

Материалы 2-й региональной научно-практической конференции «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика» (3 октября 2013 г.); Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – 71с.

В сборнике приведены материалы 2-й региональной научно-практической конференции «Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика», состоявшейся 3 октября 2013 года.

Редакционная коллегия:
Е.К. Никольский, Т.П. Винникова

ББК 26.1я43

ISBN

©ННГАСУ, 2014

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|--|---|----|
| <i>Васильев А. Н. Нейфельд В.В. Тарбаев В.А.</i> | ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ЦЕЛЯХ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ | 5 |
| <i>Вачугов И.В.</i> | ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ НАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА | 7 |
| <i>Гавриков Д.П. Сухомлин В.П.</i> | ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ БОРСКОГО РАЙОНА | 10 |
| <i>Груздев В.М.</i> | ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ КАК ДЕЙСТВЕННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОБРАЗОВ | 14 |
| <i>Ерискина Т.О. Кащенко Н.А.</i> | ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВИДЕООБРАЗОВ ИЗ КОСМОСА ПОЛИГОНОВ ТБО КАК ЭЛЕМЕНТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО И ЭКОЛОГИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ | 17 |
| <i>Забалуева Е. А.</i> | КОСМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ | 19 |
| <i>Зернова Н. М.</i> | ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ | 22 |
| <i>Зудилин С.Н.</i> | СОСТОЯНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВЫ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ | 25 |
| <i>Киселева Н.А. Костина А. С.</i> | ПРОБЛЕМА ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ, КАК ПОКАЗАТЕЛЬ НИЗКОЙ КУЛЬТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ) | 27 |
| <i>Коротин А.С.</i> | БАССЕЙНОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ, КАК МЕХАНИЗМ УСТОЙЧИВОГО УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ | 30 |
| <i>Красильникова А.А.</i> | ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА БЕРЕГАХ ВОДОХРАНИЛИЩ | 34 |
| <i>Курочка А.А. Киселева Н.А.</i> | РЕАЛИЗАЦИЯ МЕТОДОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ НА ПРИМЕРЕ МО «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ | 36 |
| <i>Пелевина А.В. Чечин А.В.</i> | ПОСТРОЕНИЕ ТРЕХМЕРНОЙ ГЕОЛОГИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ | 39 |
| <i>Пылаева А. В.</i> | ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ | 42 |

| | | |
|---------------------------------------|--|----|
| <i>Рыжова Т.С.</i> | УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НАСЛЕДИЕМ КАК РЕСУРСОМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ | 44 |
| <i>Сухомлин В.П.</i> | ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ | 51 |
| <i>Сухоруков С. А.</i> | «ДРУГ ИНВЕСТОРА» – ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ДЛЯ НАГЛЯДНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ | 56 |
| <i>Тарарин А.М.</i> | ИНФРАСТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ – КУЛЬТУРА ОРГАНИЗАЦИИ ДОСТУПА К ПРОСТРАНСТВЕННЫМ ДАННЫМ | 59 |
| <i>Чурсин А.И.</i> | ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ С ОСНОВАМИ ЛАНДШАФТНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА | 62 |
| <i>Шаповал К.А. Киселева Н.А.</i> | ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РЕЛИГИОЗНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕННОСТЕЙ | 65 |
| <i>Шемякова Е.Ю. Олонина С.И.</i> | УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ РЫНКА ЗЕМЛИ НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ | 68 |

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ЦЕЛЯХ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

*Васильев А. Н., Нейфельд В.В., Тарбаев В.А.
СГАУ им. Н.И. Вавилова, г.Саратов*

В настоящее время развитие сельских территорий привлекает внимание широкого круга специалистов, пытающихся построить концептуальные основы этого процесса. 8 ноября 2012 года Председателем Правительства Российской Федерации Д.А. Медведевым подписана концепция ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года». Концепция базируется на создании эффективного и долгосрочного развития сельского хозяйства и сельских территорий [1].

Сельское хозяйство в большинстве административных районов по-прежнему остается основной сферой приложения труда сельских жителей, однако развитие местной минерально-сырьевой базы значительно бы улучшило инвестиционную привлекательность территории.

Так, например, территория Саратовской области характеризуется не только высоким аграрным потенциалом, но и большим количеством разведанных и прогнозных месторождений углеводородного сырья и твердых полезных ископаемых (более 440 месторождений).

Исследования показали, что в границах области существует ряд месторождений строительных материалов, и эти запасы бесхозны и определены ориентировочно. Так, около 40% нерудных месторождений с остаточными запасами полезного сырья, которые могут быть вовлечены в хозяйственный оборот, остаются заброшенными. На этих местах жители устраивают несанкционированные свалки бытовых отходов, что приводит к комплексу геоэкологических проблем, вызванных деградацией природных ландшафтов, выводом из оборота ценных сельхозугодий, загрязнением поверхностных и подземных вод [2].

Существующая методика государственного кадастрового учета объектов недвижимости в части освоения смежных земель промышленного и сельскохозяйственного назначения не обеспечивает реализацию эффективной инвестиционной политики для развития сельских территорий субъектов Российской Федерации, хотя достоверность кадастровых сведений об объекте недвижимости является основополагающей базой процесса перехода к эффективному использованию муниципальных земель.

Применяя инновационные технологии ГЛОНАСС и ГИС (ArcGis 10), впервые на территории Саратовской области разработан механизм мониторинга и формирования земельного участка с запасами нерудного природного сырья (на примере Хватовского месторождения стекольного

песка) для последующей организации землепользования нарушенных земель в сельской местности [3]. Эффективность инновационной технологии достигается в результате реализации полезной модели «Система кадастрового учета особого объекта недвижимости» [4].

Уникальность созданной модели заключается в переходе к трехмерному кадастру, позволяющему видеть объект не только на поверхности, но и в объемном виде. Интерактивная модель позволяет проводить комплексную оценку месторождения на всех стадиях освоения, эксплуатации, прогнозирования перспектив его развития, выдерживать размеры санитарно-защитной зоны и последующих рекультивационных мероприятий путем четкого координирования границ рабочей зоны объекта. Данные, получаемые в режиме реального времени, позволяют учитывать координаты и определять отклонения от достоверной информации государственного кадастрового учета, а также создавать механизм маркетинга сельской местности, определяющий географическое направление потока сырьевых товаров от первоначальной разработки нерудного месторождения до промышленного производства продукции.

В современных условиях для достижения устойчивого развития сельской местности инновационно-инвестиционную деятельность необходимо внедрять на уровне районов и муниципальных образований. Использование и переработка остаточных запасов природного сырья на основе потребительских свойств обеспечат органам муниципальных образований возможность в целом выработать стратегию и тактику формирования инвестиционной политики сельской местности, в том числе модернизации агропромышленного комплекса Российской Федерации.

Список литературы

1. Интернет-портал Правительства Российской Федерации. Режим доступа : <http://правительство.рф/gov/results/21434/>, свободный.
2. Васильев, А. Н. Особенности кадастрового учета особого объекта землепользования: методы и технологии: [монография] / Васильев А.Н., Нейфельд В.В. – Саратов: Наука, 2012. – 124 с.
3. № 2011118481/07; заявл. 06.05.2011., опубл. 10.10.2011, Бюл. №28.
4. Седьмой Саратовский салон изобретений, инноваций и инвестиций / «Инновационная модель особого объекта землепользования в сельской местности с применением ГЛОНАСС» [Текст]. Васильев А.Н., Нейфельд В.В. Изд-во Сарат. ун-та, 2012. С. 24 – 26.
5. Пат. 109298 Российская Федерация, МПК G 01S 5/02. Система кадастрового учета особого объекта недвижимости [Текст] Васильев А.Н., Мязитов К.У., Нейфельд В.В; патентообл. ФГОУ ВПО СГАУ им. Н.И.Вавилова

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ НАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА

Вачугов И.В.

*ПИПК ФНС России и Нижегородский институт управления,
г.Нижний Новгород*

Проблема увеличения налоговых потенциалов регионов достаточно актуальна, поскольку связана, прежде всего, с расширением налоговой базы, экономического потенциала. Такой подход способствует решению проблем увеличения количества рабочих мест, повышения заработной платы, развития инвестиционных процессов и финансирования социальных программ. Иными словами, повышение налоговых потенциалов регионов следует связывать с экономическим развитием общества и повышением его благосостояния.

На наш взгляд, одно из центральных направлений повышения налогового потенциала региона в настоящее время – это ограничение теневой экономики. Рост теневой экономики способствует не только уменьшению доходной части бюджета, но и способствует развитию коррупции, создает неравные условия развития бизнеса, ограничивает здоровую конкуренцию и тормозит приток инвестиций. В мировой практике в условиях финансового кризиса рост теневой экономики явление распространенное и вполне закономерное [2]. Повышение налоговой нагрузки в нашей стране в виде увеличения ставок страховых взносов во внебюджетные фонды в 2010 году фактически стимулировало этот рост теневой экономики [2; с.25]. Сама теневая экономика охватывает различные сферы, например, наркобизнес, контрабанду, незаконную торговлю оружием, проституцию и др.

В настоящей статье мы рассматриваем теневую экономику в налоговой сфере (НС), которая включает в себя незаконную минимизацию налогов (или уход от налогов) и деятельность теневых структур в налоговой сфере, оказывающих услуги по организации и осуществлению этого ухода от налогов, а также сопутствующие услуги. Теневые структуры в НС, как правило, организуются бывшими работниками органов внутренних дел с опытом в борьбе с экономическими преступлениями и участием бывших работников налоговых органов. Деятельность теневых структур в НС обычно заключается в построении «серых» схем, предназначенных для ухода от налогов с последующим выводом денежных средств из официального оборота. Выведенные из официального оборота в теневой экономике денежные средства, как правило, не возвращаются в официальный оборот. Например, они могут быть использованы в качестве инвестиций на приобретение сырья, материалов или основных средств по сниженным ценам и без документов у предпринимателей теневого бизнеса. Также выведенные денежные средства мо-

гут быть использованы на подкуп представителей органов власти, правоохранительных органов, приобретения оружия и др.

Фактически одна теневая сделка порождает другие. Так формируется теневой рынок, организованный по своим неформальным правилам. Теневые рынки территориально ограничены обычно рамками региона, города или нескольких районов в городе или регионе. То есть в регионе может быть одна или несколько теневых структур в НС, в зависимости от величины и других особенностей этого региона. Опыт борьбы с теневой экономикой показывает, что теневая структура в НС в каждом регионе имеет свой «почерк», ассортимент теневых услуг, свои цены на них, способы противодействия контролирующим органам и др. Это обусловлено различными факторами: собственными возможностями теневой структуры, экономическими условиями региона, общественным мнением в отношении ухода от налогов, степенью противодействия правоохранительных, налоговых органов и судов, уровнем коррупции в регионе и так далее.

Центральная причина развития теневой экономики в НС, безусловно, кроется в несовершенстве налогового законодательства. Вместе с тем мы не можем взять современное налоговое законодательство, например Германии, целиком и применить его в России в настоящее время. Такое действие не даст желаемого эффекта в ограничении теневой экономики в НС, поскольку налоговая система каждого государства может быть максимально эффективно применена лишь только в этом государстве и в конкретное время, т.е. с учетом традиций и уровня общественного развития, характерного для данного государства на данном этапе. Сама теневая экономика, в том числе и в налоговой сфере, в тех или иных формах существует во всех государствах. Сфера действия теневой экономики в НС делится по направлениям. Крупный бизнес, как правило, минимизирует свои налоговые обязательства самостоятельно, применяя особые «серые» схемы, в том числе схемы с искажением ценообразования в сделках между аффилированными лицами, выводом капиталов в офшоры.

Остановимся на мерах по ограничению теневой экономики в НС в отношении малого и среднего бизнеса в регионах, которые должны быть приняты, прежде всего, на федеральном уровне:

- создание законодательных и технологических барьеров в регистрации и противодействии фирм с признаками «фирм-однодневок», используемых в «серых» схемах;

- предоставление регионам введения дополнительных барьеров в регистрации фирм с такими признаками (право на отказ в регистрации организации при отсутствии фирмы по адресу регистрации и ужесточение мер, если организация не реагирует на запросы налогового органа);

- применение новых форм налогового контроля, направленных на нейтрализацию результатов деятельности теневых структур в НС, например

новые скрытые формы налоговых проверок организаций с признаками «фирм-однодневок», где результатом может являться внезапный арест расчетного счета и перечисление в бюджет его содержимого;

– разработки и методики выявления «фирм-однодневок» на начальном этапе их функционирования, исходя из их общих признаков, характерных для конкретного региона и активного использования этой информации в планировании и осуществлении налогового контроля;

– изменение банковского законодательства в отношении расширения права доступа налоговых органов при осуществлении налогового контроля к базам данных физических и юридических лиц, данных «клиент-банка» в виде доступа к используемым ранее электронным адресам (IP-адресам и MAC-адресам), физическим адресам клиентов, а также в ведении обязанности для банков сообщения о систематических (например, более пяти раз в квартал) крупных перечислениях (например, более 100 тыс. руб.) с расчетных счетов организации на пластиковые карточки физических лиц;

– экспертиза существующего налогового законодательства на предмет обнаружения и устранения неоднозначностей и пробелов комиссиями с участием непосредственных пользователей законов или исполнителей из сотрудников налоговых органов.

На наш взгляд, перечисленные меры позволили бы провести постепенную реформу в организации налогового контроля и существенно ограничили размеры теневой экономики.

Другое направление в ограничении теневой экономики в НС это совершенствование специальных налоговых режимов (спецрежимов). Фактически спецрежимы применяются в налоговой системе для поддержки малого бизнеса, поскольку в них упрощены процедуры налогового учета, исчисления налога и налоговая отчетность. Замена единым налогом других налогов дает возможность предпринимателю быстро оценивать выгоду той или иной сделки. Применение спецрежимов дает возможность минимизировать спрос на услуги теневых структур, что немаловажно: в обществе должен формироваться имидж честного налогоплательщика. Для этого можно было бы предложить увеличить критерии ограничения спецрежимов с целью применения последних средним бизнесом. При этом ущерб бюджета возможно было бы предотвратить путем увеличения налоговой ставки единого налога с сохранением других преимуществ спецрежимов. Таким образом, сформулированные предложения по ограничению теневой экономики в НС и расширению применения спецрежимов позволило бы поставить налогоплательщиков в равные условия, повысить конкуренцию, привлечь инвесторов и соответственно расширить экономический и налоговый потенциал регионов.

Список литературы

1. Уклонение от уплаты налогов. Проблемы и решения: монография для магистров, обучающихся по программам направления «Финансы и кредит» / [И.А.Майбуров и др.]; под ред. И.А.Майбурова, А.П. Киреенко, Ю.Б. Иванова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 383с.

2. Исследование Global Financial Integrity: Россия: нелегальные финансовые потоки и роль теневой экономики // Центр гуманитарных технологий. URL: <http://gtmarket.ru/news/2013/02/13/5411>.

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ БОРСКОГО РАЙОНА

*Гавриков Д.П., Сухомлин В.П.
ННГАСУ, г.Нижний Новгород*

Земельная реформа обозначила переход земельных отношений в районных условиях к многообразию различных форм собственности на землю. Все это способствовало перераспределению значительной части земли на государственную, муниципальную и частную. Введение частной собственности на землю способствовало развитию рынка земли и объектов недвижимости, что стало необходимым для эффективного использования земель различных категорий.

Так, при рассмотрении динамики использования земель сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянско-фермерских хозяйств видно, что в 2012 году (по сравнению с 2000 годом) общее количество фермерских хозяйств снизилось с 2 174 до 1 713. Однако число граждан, имеющих личные подсобные хозяйства, в период с 1990 года до 2012-й, возросло с 3 964 до 4 108, то есть рост составил 3,5 %. Количество садоводов и садоводческих объединений значительно возросло (было в 1990 году 1329, а в 2012 году стало 2 462). Уменьшилось количество огородников. Например, если в 1990 году их было 242, то в 2012 году их осталось 162. Количество лиц, имеющих земельные участки для индивидуального жилищного строительства, за этот период также сократилось с 1 024 до 912 .

Анализируя наличие земель в частной собственности в административных границах района, мы видим, что из общей площади городского округа города Бор 358,4 га в частной собственности находится 49,2 га. Из них у граждан 30,2 га, а у юридических лиц – около 19,0 га. Земель в частной собственности в категории «земли сельскохозяйственного назначения» в районе 83,3 га, в частной собственности из них – 43 га, в том числе у гражд-

дан около 25,3 га, у юридических лиц – около 17,7 га. Рынок сбыта сельхозпродукции района представлен достаточно широко.

Министерством сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области уделяется большое внимание развитию малых форм хозяйствования и для этого есть серьезные основания, так как ими производится более половины валовой продукции сельского хозяйства. Крестьянские (фермерские) хозяйства играют исключительно важную роль в жизни населения нашей страны, области и района. Они обеспечивают людей хлебом, овощами, мясом, молоком и другими продуктами, а пищевую промышленность – сырьем.

Рынок сбыта сельскохозяйственной продукции представлен так же широко, как и ассортимент продукции. Например, поставки молочной продукции осуществляются в различные регионы, а именно: Республика Татарстан, Кировская область, Смоленская область, Ставропольский край, Республика Удмуртия, Республика Марий Эл, Ленинградская область, Омская область. Что касается продукции птицеводства, то реализацией продукции занимаются ООО «ПРОДОкоммерц» (Нижегородский филиал), где мясоперерабатывающие комбинаты осуществляют реализацию через свою сеть оптовой и розничной торговли.

С учетом мирового опыта наиболее привлекательной формы организации производства представлялись фермы семейного типа, причем предполагалось, что основная часть крестьян с радостью возьмет землю и начнет на ней новый тип производства. В этих целях даже в условиях кризиса были созданы определенные (правда, ограниченные) условия для создания ферм в первую очередь по линии кредита, отчасти – материально-технического снабжения. Стимулирование создания крестьянских (фермерских) хозяйств, в особенности в начале этого процесса (до 1995 года), привело к существенному росту их численности, но с 1996 года произошли некоторые сокращения. В 2004 году в области насчитывалось 2 934 фермерских подворий, а к началу 2009 года в области зарегистрировано 3 088 крестьянских (фермерских) хозяйств, включая индивидуально-предпринимательские.

Для деятельности этой категории сельхозпроизводителей отведены большие земельные массивы – 97,6 тыс. га, или 74,2 %, земель, находящихся у граждан для ведения приусадебного хозяйства. Им принадлежат, в основном, небольшие участки земли – в среднем по 31 га сельскохозяйственных угодий на одно хозяйство.

Основные посевные площади в крестьянских хозяйствах заняты под зерновыми и кормовыми и незначительная площадь под техническими культурами, картофелем. В 2008 году доля зерновых в структуре посевов у этой категории сельхозпроизводителей составила 68,3 % от общей посевной площади, кормовых культур – 24,4 %. Под картофелем и овощами было занято 5,6 % всех посевов. Валовой сбор зерна составил 82,2 тыс. т (6,3 % от

общего его производства в области), картофеля – 67,0 тыс.(8,6 %) и 4,6 тыс. т овощей (1,4 %). В 2007 году данные показатели составляли соответственно 5,2, 9,3 и 1,5 %.

Для крестьянских (фермерских) хозяйств характерна односторонняя производственная направленность – преимущественно выращивание зерновых культур. Животноводство в этих хозяйствах практически не имеет товарного значения. В Нижегородской области, как и по России в целом, отмечается уменьшение поголовья скота и птицы в крестьянских фермерских хозяйствах. Лишь незначительный рост численности сельскохозяйственных животных отмечен в крестьянских (фермерских) хозяйствах.

На начало 2009 г. поголовье крупного рогатого скота в К(Ф)Х составило 7,6 тыс. гол., что больше уровня 2004 г. на 5,7 тыс.гол., или в 4 раза. Поголовье свиней за анализируемый период увеличилось на 2,7 тыс.гол. (в 2 раза), овец и коз – на 4,1 тыс.гол. (в 4,5 раза). Соответственно изменение структуры поголовья скота и птицы обусловило изменение структуры производства основных видов животноводческой продукции. Доля производства мяса в 2008 году по сравнению с 2004 годом увеличилась с 0,8 до 1,5 %, а производства молока – с 0,5 до 1,5 %.

Это связано с тем, что для улучшения ситуации в отрасли животноводства на территории Нижегородской области в 2008 году продолжалась организационная работа с привлечением финансовых средств по стабилизации поголовья во всех категориях хозяйств. По направлению «Стимулирование развития малых форм хозяйствования в агропромышленном комплексе» выдано К(Ф)Х 423 млн руб. кредитов. Эту поддержку получили 460 крестьянско-фермерских хозяйств.

Количество К(Ф)Х предпринимательского типа постепенно увеличивается. Вместе с тем многие фермерские хозяйства испытывают большие трудности с получением кредитов, материально-техническим снабжением, сбытом продукции, что связано, главным образом, с неразвитостью рыночной инфраструктуры. По мнению самих же фермеров, важнейшим обстоятельством, тормозящим развитие малого агробизнеса, является неэффективность форм его бюджетной поддержки и кредитования. В общем, состояние большинства фермерских хозяйств оставляет желать лучшего. Повышенный износ и нехватка техники, недостаточная государственная поддержка и социальная отсталость села далеко не все факторы, тормозящие развитие фермерства. Но в последнее время Правительство обращает большее внимание на проблемы сельского хозяйства, принимая программы развития АПК и законодательные акты, способствующие созреванию фермерского движения в Российской Федерации.

Развитие крестьянских (фермерских) хозяйств – сложный процесс, и пока этот процесс происходит неравномерно и противоречиво: сказываются психологическая, нравственная, материально-техническая и правовая не-

подготовленность общества к многоукладной экономике на селе. В сельском хозяйстве ход развития рыночной экономики усугубляется многообразием видов и подходов к формированию различных организационно-экономических и управленческих структур, наличием многоступенчатых и сложных связей между различными сферами АПК, слабой развитостью производственной и социальной инфраструктуры, крайне медленной реализацией, а в отдельных случаях и искажением принятых законодательных актов о земле, собственности, кооперации, крестьянском (фермерском) хозяйстве, аренде и др.

Дальнейший рост и формирование крестьянских хозяйств должны быть связаны с решительным изменением отношения их к использованию земли и средств производства, различных форм собственности, поскольку данная форма хозяйствования в рыночных условиях позволяет сельхозтоваропроизводителю чувствовать себя полноправным хозяином на земле, собственником средств производства и распорядителем произведенной им продукции.

Выделяются следующие этапы создания крестьянско – фермерских хозяйств:

1. Составление бизнес-плана. Этот документ при создании крестьянского (фермерского) хозяйства никуда не предоставляется, но недооценивать его важность и необходимость нельзя. Фермерское хозяйство - мероприятие затратное и рискованное, а результат отложен на долгий срок. Без проработки бизнес-модели будущего хозяйства и детального плана на первый год работы лучше не начинать создание КФХ.

2. Решение вопроса с землей. Землю можно получить в собственность или арендовать. При регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства в регистрирующий орган сведения о наличии земельного участка не предоставляются.

3. Государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства.

4. Заключение соглашения о создании КФХ. Если вы намерены заниматься крестьянским трудом в одиночку, такое соглашение вам не нужно. Но при наличии партнеров или родственников, изъявивших намерение разделить с вами тягости фермерства, составить такое соглашение просто необходимо. Соглашение позволит вам в будущем избежать испорченных личных отношений, долгов, разорительных судебных тяжб.

5. Формирование коллектива. Все члены крестьянского (фермерского) хозяйства, включая главу, являются, как правило, его основными работниками. Трудовые обязанности каждого члена указываются в соглашении о создании КФХ. Но, помимо членов КФХ, крестьянское (фермерское) хозяйство имеет право привлекать наемных работников по трудовому договору.

Даже, если вы приняли решение заниматься фермерством единолично, по мере развития хозяйства, вам понадобятся дополнительные рабочие руки.

6. Создание имущественного и производственного комплекса крестьянского (фермерского) хозяйства. Очень важный этап создания крестьянского фермерского хозяйства, включающий закупку (аренду) оборудования, приобретение расходных материалов, установку (возведение) производственных и жилых сооружений, заключение необходимых договоров (энерго-снабжение, теплоснабжение, водоснабжение, контрактация, кредитование и т.д.).

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ МАРКЕТИНГ КАК ДЕЙСТВЕННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВ

*Груздев В.М.
ННГАСУ, г.Нижний Новгород*

В современных условиях, когда в ряде регионов проявляются постиндустриальные тенденции социально-экономического развития, стратегическое планирование и региональный маркетинг являются наиболее действенными инструментами управления экономическим развитием.

Практика доказала высокую эффективность, а в ряде случаев настоятельную необходимость применения планирования маркетинговых исследований в управлении развитием муниципальных образований.

Инвестиционный климат отражает степень благоприятности ситуации, складывающейся на той или иной территории (страны, региона, муниципального образования) по отношению к инвестициям, и оценка которого основывается на анализе факторов, определяющих инвестиционный климат и способствующих экономическому росту.

На смену территориальным интересам государства, которые сводились к приоритетам в области промышленности, ее развитию и размещению, сегодня приходят территориальные интересы местного сообщества как пространственной структуры. Органы местного самоуправления начали связывать будущее своих территорий с развитием малого и среднего предпринимательства. Общество вступает в период активной и нарастающей конкуренции за инвестиции, информационные потоки, и в связи с тотальным де-

мографическим спадом за людей, высококвалифицированные кадры, человеческие ресурсы.

Маркетинг территории – это продвижение ее интересов через конструирование хорошей репутации территории и ее рекламы среди потребителей - инвесторов, жителей, туристов и т.д.

В основу муниципального территориального маркетинга должен быть положен системный подход к изучению состояния и тенденции развития территории с целью принятия оптимальных управляющих действий. Местная власть становится главным лицом, ответственным за социально-экономическое развитие территории, включая ее благоустройство, безопасность граждан, социальную защиту, муниципальные районы начинают реально конкурировать друг с другом.

Стратегия муниципального развития базируется на основе системного, многоуровневого, детального анализа состояния системы и оценки внешних условий, в которых будет проходить развитие района, его преимуществ и недостатков, четкое определение согласованных в сообществе целей, сочетание политики ценового потенциала ресурсов и продвижения территории на рынок.

Концепцию муниципального стратегического территориального маркетинга можно структурировать в следующем виде:

- определение задач и целей территориального развития;
- анализ территориального потенциала и внешней среды развития;
- использование имеющихся и создание новых преимуществ территории;
- формирование бренда территории;
- анализ эффективности и результативности управленческих решений в территориальном планировании.

Четко сформированная система целей территориального развития может принести муниципальному образованию больше пользы, чем дотации от федеральных и региональных источников.

С помощью качественного и количественного анализа территориального потенциала исследуется внешняя обстановка, отмечаются благоприятные и неблагоприятные факторы развития территории (географические, демографические, экологические, ресурсные, исторические и пр.), проводится системный анализ внешних социально-экономических возможностей и угроз природного и техногенного характера.

С помощью этого анализа уточняются и оцениваются внешние ресурсы территории, которые можно привлечь для экономического развития муниципального образования (финансовые, природные, человеческие), инвестиционный климат, риски, инфляционные и кризисные явления.

В рамках планирования территориального развития следует предусматривать использование имеющихся преимуществ территории: расположение, близость рынков сбыта, демографические особенности территории, развитость инженерной и социальной инфраструктуры. Таким образом, формируются нереализованные местные преимущества территории.

Задача любого бренда – вызвать доверие и построить отношения, основанные на взаимопонимании и, как следствие, привлечении инвестиций.

Планирование территориального маркетинга можно представить в виде последовательности следующих процессов:

- анализ территории с целью определения и сравнения ее состояния с прошлым и другими территориями;
- разработка концепции развития с точки зрения органов власти, бизнеса, жителей;
- разработка стратегии маркетинга как вариантов возможного развития территории посредством анализа документации по территориальному планированию (генеральных планов, схем территориального планирования);
- составление планов поэтапного освоения территориальных ресурсов (конкретных действий по реализации концепций);
- реализация мероприятий, контроль за достижением целей, оценка результатов.

Одним из приоритетных инструментов территориального маркетинга должен стать маркетинг имиджа как необходимый фактор экономического развития территории, основой которого являются коммуникационные мероприятия, демонстрирующие открытость территории, гласность и доступность к информационной базе, показателям ее преимуществ, условиям ведения бизнеса, экологическим условиям и т.д.

Маркетинговый подход в управлении развитием территорий позволяет:

- выявить и охарактеризовать целевые группы потребителей территорий;
- оценить уровни спроса и потенциал территориального развития для прогнозирования;

- сбалансировать компоненты стратегических направлений: маркетинг имиджа, привлекательность территории, инфраструктуры, экологии, персонала и др.;
- планировать и программировать маркетинговые коммуникации, развивать брендинг территории;
- привлечь на территорию государственные и частные инвестиции;
- повысить притягательность финансовых вложений в экономику территории.

В целом, маркетинговая политика муниципальных образований должна быть направлена на поддержку социально-экономического развития ее территории, привлечение инвестиций, концентрацию усилий в продвижении продукта на внутреннем и внешнем рынках, поддержку и развитие новых связей с другими территориями, повышение конкурентоспособности.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВИДЕООБРАЗОВ ИЗ КОСМОСА ПОЛИГОНОВ ТБО КАК ЭЛЕМЕНТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО И ЭКОЛОГИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ

*Ерискина Т.О. Кащенко Н.А.
ННГАСУ, г.Нижний Новгород*

Для решения вопросов земельного и экологического контроля важно иметь достоверную информацию об объектах и явлениях на подконтрольных территориях. Полигоны ТБО как постоянные источники негативных воздействий на окружающую среду требуют постоянного наблюдения. Кроме комплекса полевых наблюдений, рекомендуется использовать и материалы космической съемки. Использование космических снимков – один из лучших способов обнаружения и позиционирования полигонов и несанкционированных свалок, мониторинга санитарных защитных зон и выявления несоблюдения санитарных требований, поскольку предусматривает бесконтактное и оперативное наблюдение за исследуемым объектом.

Полигон обнаруживается по определенному набору дешифровочных признаков, на основе ГИС-технологий определяются санитарно-защитные зоны и анализируется степень воздействия полигона на прилегающие территории. На космических снимках, полученных в зимний сезон, можно выявлять снежные свалки как разрешенные, так и несанкционированные.

Определение территорий складирования снега относится к компетенции департамента градостроительного развития и архитектуры администра-

ции города Нижнего Новгорода. Ежегодно производится согласование администрациями районов выделенных площадок для временного складирования снега с «Комитетом охраны окружающей среды и природных ресурсов» г.Нижнего Новгорода.

В частности, на территории Нижнего Новгорода зимой 2013 года были выделены места складирования снега в каждом районе города.

Площадки для складирования снега должны иметь ограждение, быть оборудованы шлагбаумом и системой охраны.

Однако, кроме выделенных площадок, снег вывозится на другие территории. Только вдоль Гребного канала от станции аэрации до речного вокзала зимой 2013 года снег складировался дополнительно на пяти участках, включая Нижневолжскую набережную. По космическим снимкам эти участки легко распознаются и определяются их площади (рис. 1).



Рис. 1 Снежная свалка восточнее парка Победы, площадь 15,3 га (космический снимок)

Вместе с грязным снегом на эти участки вывозится и бытовой мусор, что усугубляет экологическое состояние территорий (рис. 2).

Вода, поступающая в систему канализации после снеготаяния, содержит примеси загрязняющих веществ в концентрациях, превышающих допустимые значения в десятки и сотни раз, например содержание нефтепродуктов превышает ПДК_{рх} (мг/м³) в 134 раза, железа – в 263, марганца – в 29, меди – в 11, нитрит-ионов – в 13,8, хлорид-ионов – в 12,2 раза.



Рис. 2. Снежная свалка около станции аэрации, площадь 16,6 га

Данные космической съемки должны внедряться в систему мониторинга для целей экологического контроля над городскими территориями и принятия решений, направленных на улучшение экологической обстановки в городе.

КОСМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ КАК ИНСТРУМЕНТ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

*Забалуева Е. А.
ННГАСУ, г. Нижний Новгород*

Целью космического мониторинга территорий промышленных объектов является предотвращение возникновения аварийных ситуаций, реализация которых приводит к причинению ущерба населению прилегающих территорий, окружающей среде и экономике субъекта РФ. В связи с этим под экономическим эффектом применения космических средств мониторинга понимается предотвращенный ущерб от возможной чрезвычайной ситуации (ЧС). В широком смысле эффект – результат действий, характеризующийся отношением полученного эффекта (результата, прибыли) к затратам ресурсов. В рассматриваемой системе результатом действий будет считаться раз-

мер платы за ущерб от загрязнения земель, затратами – приобретение космических снимков. Ущерб от ухудшения и разрушения почв и земель под воздействием антропогенных факторов выражается прежде всего в деградации почв и загрязнении земель химическими веществами. Высокое и чрезвычайно опасное загрязнение почв химическими веществами и отходами является предпосылкой необходимости выявления прежде всего ареалов и степени загрязнения земель, а вслед за этим экономической оценки величины ущерба от загрязнения и платы за этот ущерб.

На территории Нижегородской области расположена Кстовская промзона, на которой основными видами хранящихся и эксплуатируемых опасных химических веществ являются нефть и нефтепродукты, относящиеся к высоко опасным. К загрязнению почв может привести разлив этих веществ в результате разгерметизации резервуаров, взрывов и пожаров, возникших в результате влияния природных явлений или человеческого фактора. Особенно опасными эти явления могут быть, если нефтехранилища расположены вблизи населенных пунктов, садовых товариществ, сельскохозяйственных угодий, так как разливы нефтепродуктов уничтожают плодородный слой почвы и нарушают общий баланс компонентов окружающей среды в зоне аварии. Одним из примеров может служить территория промывочно-пропарочной станции Зеледино, где резервуары с нефтепродуктами расположены на расстоянии до 100 м от садового товарищества «Заречное».



Резервуары с нефтяным остатком на территории вблизи садового товарищества

Задача сокращения риска чрезвычайной ситуации имеет три основных этапа: предупреждение возможной ЧС, разведка случившейся и ликвидация ее последствий. В соответствии с этим мониторинг ЧС также имеет три основных составляющих: мониторинг потенциально опасных объектов и территорий, разведка ЧС и контроль за ее развитием и ликвидация. Наименее отработанной в настоящее время является задача получения достоверной и обобщенной информации о развитии ЧС с целью определения оптимальной стратегии и принятия конкретных управленческих решений по ее локализации и ликвидации. Наиболее информативным источником подобной информации служат высокодетальные космические снимки. Однако встает вопрос о их стоимости. Так, например, стоимость 1 км² новой съемки со спутника WorldView2, обеспечивающий получение данных с 8 каналов, составляет на сегодняшний день 38\$. Для целей выявления и оценки последствий ЧС не всегда необходимо наличие высокого спектрального разрешения, поэтому есть возможность приобретения снимков GeoEye-1, стоимость которых составляет 25\$ за 1 км².

Однако использование подобных снимков для целей мониторинга ЧС является эффективным в том случае, если возникает задача выявления изменений пространственной структуры объектов, их расположения и если производилось новое строительство. Особенно актуальным это становится на территориях промышленных зон, где расположена группа промышленных объектов, мониторинг которой можно провести, используя один снимок, охватывающий все объекты.

С учетом изменений, которые происходят как на объектах, так и на окружающей их территории, рекомендуемый интервал обновления космической съемки должен составлять 2 – 3 года. Это связано с тем, что строительство новых мощностей промышленного производства занимает продолжительное время, а изменения за меньший период времени будут незначительны.

Можно сделать вывод, что использование данных спутника WorldView2 является нерациональным и неэффективным с точки зрения затрат на их приобретение и возможности использования. Эти снимки обеспечивают более низкое пространственное разрешение, чем GeoEye-1, а высокая цена обеспечена высоким спектральным разрешением, которое не всегда необходимо для решения задач мониторинга техногенных ЧС, связанных с разливами и выбросами опасных химических веществ.

Использование подобной информации может быть эффективно в целях оценки ущерба от уже произошедшей аварии, а оперативное выявление очагов ЧС затрудняется параметрами временного разрешения обновления данных, которое составляет от 1 до 3 дней. Кроме того, съемка не будет представлять никакой ценности при облачности. Здесь на помощь могут прийти технологии радарной съемки, однако с их помощью можно решить

лишь ограниченный круг задач, связанных с физическими явлениями (разрушение зданий и сооружений). Эти снимки не обеспечивают возможность выявления параметров воздействия на атмосферу, обнаружения пожаров, возникших в результате ЧС и т.д.

Предлагается альтернативный способ получения информации для обеспечения мониторинга земель промышленности. Его особенностью в целях предупреждения возникновения техногенных ЧС является необходимость получения информации высокого пространственного разрешения. В целях обнаружения ЧС, ликвидации и оценки последствий необходимо обеспечить еще и высокое временное разрешение. При этом для того, чтобы обнаружить и оперативно принять меры по локализации очага возникновения аварии, необходимо проведение круглосуточного наблюдения. В настоящее время на орбите находится недостаточное количество космических аппаратов для обеспечения этих потребностей. В связи с этим добавление к космическому сегменту современных разработок беспилотных летательных аппаратов (БПЛА) может стать эффективной мерой для предупреждения и своевременной ликвидации аварийных или чрезвычайных ситуаций.

Носителем средств воздушного наблюдения ЧС может быть беспилотный вертолет, способный зависать над объектом наблюдения, что позволяет контролировать динамику процессов в режиме реального времени и является эффективным инструментом оперативного устранения последствий ЧС.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

*Зернова Н. М.,
оценщик, ООО «Группа комплексных решений»
г. Нижний Новгород*

Государственная кадастровая оценка представляет собой целостную систему, процесс. Инфраструктура содержит все виды обеспечения системы, необходимые для ее разработки, эксплуатации и сопровождения. Она включает в себя производственно-технологическое, организационное, информационное, методическое, нормативно-правовое и кадровое обеспечение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

В современном мире стремительное развитие информационных технологий обеспечивает появление широких возможностей хранения и передачи больших массивов информации. Однако важно обеспечить наличие необходимой, качественной и актуальной информации. Постановка и реше-

ние задач полноты и непротиворечивости информационного обеспечения кадастровой оценки недвижимости оказывает существенное влияние на получаемую в результате ее проведения кадастровую стоимость. Возможным решением проблемы хранения и передачи массивов информации может выступать Фонд данных кадастровой оценки, включающий в себя рыночную информацию и информацию, описывающую территорию.

В статье 24.22 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» говорится, что «Сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, составляют фонд данных государственной кадастровой оценки. В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости» [1].

В настоящее время информация о рынке недвижимости собирается по мере необходимости по отдельным сегментам рынка и носит фрагментарный характер, отсутствует системный подход к проведению мониторинга рынка недвижимости и целостное покрытие территории Российской Федерации. Как правило, в средствах массовой информации представлены сведения о рынке недвижимости городов и поселков городского типа. Риэлтерские и оценочные компании проводят мониторинг рынка недвижимости в соответствии со своими целями и задачами, вследствие этого он имеет узкую направленность и эпизодический характер. Основной удельный вес сведений о рынке недвижимости приходится на средства массовой информации.

Отсутствие полной и достоверной информации о рынке недвижимости в целом приводит к отсутствию возможности всестороннего анализа данных, оценки ситуации, прогнозу, препятствует принятию эффективных управленческих решений на государственном и муниципальном уровнях.

Возможным средством решения данных проблем является проведение мониторинга и анализа рынка недвижимости. Объектами мониторинга рынков недвижимости выступают все объекты недвижимости, которые в течение исследуемого периода либо были выставлены на продажу, либо в отношении которых были заключены сделки купли-продажи.

Анализ рынка недвижимости в разрезе классов объектов недвижимости проводится для оценки текущего состояния рынка недвижимости и его сегментов; исследования динамики изменения цен на недвижимость; определения и исследования факторов, влияющих на формирование и изменение цен на недвижимость; прогнозирования тенденций изменения цен на недвижимость; определения корректировки приведения рыночных цен к дате оценки.

Возможным средством решения указанных проблем является, в том числе, создание автоматизированной системы (далее - АИС) «Мониторинг рынка недвижимости». Целью функционирования АИС «Мониторинг рынка недвижимости» является формирование единого государственного источника, содержащего полную, достоверную и актуальную информацию о рынке недвижимости РФ для проведения кадастровой оценки недвижимости. АИС «Мониторинг рынка недвижимости» предназначена для сбора, обработки и хранения информации о рынке недвижимости муниципальных образований, субъектов Российской Федерации и Российской Федерации в целом, а также для предоставления сведений и результатов анализа участникам рынка недвижимости, органам государственной власти и местного самоуправления, гражданам, в том числе через Интернет-портал. Это единый государственный источник информации о рынке недвижимости Российской Федерации, позволяющий государственным органам и структурам, а также участниками рынка недвижимости принимать наиболее эффективные управленческие решения на основе собранных и обработанных данных.

АИС «Мониторинг рынка недвижимости» необходима для проведения государственной кадастровой оценки, для разрешения судебных споров, также она будет полезна оценщикам, покупателям и продавцам объектов недвижимости, риэлторским и управляющим компаниям, а также в целом населению. Хранение всей информации должно осуществляться в едином информационном пространстве. Система ГКООН должна осуществлять информационный обмен с внешней средой, которая, в частности, включает в себя:

- Государственный кадастр недвижимости Российской Федерации (ГКН);
- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП);
- Реестр данных о рынке недвижимости, являющийся исходной информацией для определения стоимости;
- Геоинформационные системы, описывающие объект недвижимости как объект территории (ГИС);
- Межсистемные идентификаторы и классификаторы.

Перечисленные информационные ресурсы должны находиться в постоянном взаимодействии. Необходимым условием функционирования информационного обеспечения является универсальная идентификация взаимодействующих объектов и система согласованных классификаторов, в которых определено соответствие используемых понятий.

Литература

Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ (ред. от 11.07.2011): (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.10.2011) // Российская газета. – 2011. – №153.

СОСТОЯНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ПОЧВЫ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

*Зудилин С.Н.
СГСХС, г. Самара*

Земля является достоянием нации, одним из основных компонентов ее богатства, экономически ценнейшим наследием будущих поколений. В соответствии со статьей Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В связи с проводимыми в последнее время реформами в стране и возникшими финансовыми затруднениями в сильной степени пострадала материально-техническая база сельскохозяйственных предприятий, уменьшились объемы использования органических и минеральных удобрений, нарушаются системы севооборотов. В результате наметилась тенденция истощения почвенного плодородия, и это составляет угрозу экологической, продовольственной и национальной безопасности.

В Самарской области преобладающими почвами являются черноземы, площадь которых от общего количества пашни составляет 97,5 %. Данные динамики содержания гумуса, который является интегрированным показателем уровня плодородия почв за период с 1975 до 2010 год, свидетельствуют о явном процессе его уменьшения в пахотном горизонте почв. За 25 лет сельскохозяйственного использования разница в содержании гумуса составляет от 0,6 до 2,8 %, что соответствует ежегодной потере запасов гумуса в 0,1 – 3,8 т/га. В среднем за этот период пахотные угодья области потеряли 1,5 % гумуса, что эквивалентно 2,1 т/га ежегодных потерь.

В выщелоченных и типичных черноземах уменьшение содержания гумуса составило 2,8 % (36 % от исходного), в обыкновенных – 1,7 %. Среднее содержание гумуса в подтипе южного чернозема составило 4,0 % (потери 0,6 %), то есть существенно увеличилась доля слабогумусированных чернозёмов.

Снижение средневзвешенного содержания гумуса в пахотном слое на 13 – 36 % от исходного объясняется как снижением норм внесения органических и минеральных удобрений, эрозией почв, так и припахиванием пахотного горизонта.

Изменение средневзвешенного содержания гумуса в пахотном слое черноземов Самарской области

| Почвы | Содержание гумуса, % | | Абсолютные потери, % | Потери гумуса от исходного со- держания, % |
|---|----------------------|-----------|-------------------------|--|
| | 1975-1981 | 2001-2010 | | |
| Черноземы вы- щелоченные и типичные | 7,6 | 4,8 | 2,8 | 36 |
| Черноземы обыкновенные | 6,0 | 4,3 | 1,7 | 28 |
| Черноземы южные | 4,6 | 4,0 | 0,6 | 13 |

По данным почвенного обследования 2001 – 2010 гг., в Самарской области средневзвешенное содержание гумуса составило 4,2 %, тогда как в 1975 – 1985 гг. было 6,0 %, то есть мы потеряли практически треть плодородия наших почв. Понижение потенциального плодородия почв, вызванного потерями гумуса, ведет ко многим отрицательным последствиям: ухудшается качество гумуса, агрофизические свойства почв, происходит неизбежное падение урожайности. Поэтому обеспечение бездефицитного баланса органического вещества является неперенным правилом ведения культурного земледелия.

Удобрения как важнейший резерв повышения урожайности в условиях Самарской области используется недостаточно. Объемы применения органических удобрений в настоящее время продолжают снижаться также из-за уменьшения поголовья сельскохозяйственных животных и составляют 0,26 – 0,31 млн т, или около 0,2 т на 1 га пашни. Применение минеральных удобрений установилось на уровне 14,3 – 26,3 тыс. т, или около 11 – 18 кг на 1 га пашни. Соотношение азота, фосфора и калия по количеству применяемых удобрений (примерно 1:0,1:0,04 за последние годы) говорит о практическом прекращении использования в земледелии фосфорных и калийных удобрений.

В некоторой степени связано это с тем, что в условиях дороговизны минеральных удобрений сельским товаропроизводителям приходится выбирать те удобрения, которые позволяют производить продукцию с наименьшими затратами. В Самарской области – это азотные удобрения, которые производятся в г. Тольятти. Но, следуя этому, сельскохозяйственные предприятия не смогут повысить плодородие почв, а создадут дисбаланс в элементах питания, усиливая экологическую нагрузку на сельскохозяйственные угодья и растениеводческую продукцию.

При этом, по данным статистического сборника «Сельское хозяйство Самарской области», опубликованного Территориальным органом Феде-

ральной службы государственной статистики по Самарской области [1], производство минеральных азотных удобрений (в пересчёте на 100 % питательных веществ) на предприятиях Самарской области составляло от 683,7 тыс. т в 2005 году до 782,4 тыс. т в 2007 году. То есть на территории нашей области затрачиваются энергетические, материальные и людские ресурсы на производство минеральных азотных удобрений, львиная доля которых вывозится за пределы нашего региона. Плодородие же почв Самарской области падает и падает.

Перед собственниками земель, землепользователями, арендаторами стоит задача не допустить деградации пахотных земель, снижения их плодородия и других качественных показателей.

Литература

Сельское хозяйство Самарской области. Стат. сб. Самара, 2011. – 245 с.

ПРОБЛЕМА ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ НИЗКОЙ КУЛЬТУРЫ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)

*Киселева Н.А, Костина А. С.
ПГУАиС, г.Пенза*

Для многих регионов России ветхое и аварийное жилье является серьезной проблемой. Одна из главных задач жилищной реформы – снос ветхих домов и переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Наличие такого жилья негативно влияет на внешний вид города, тем самым мешая развитию инфраструктуры города, и понижает инвестиционную привлекательность территорий.

Жилищный фонд, не пригодный для проживания, подразделяется на ветхий и аварийный. Ветхий жилищный фонд – жилые дома из полносборных конструкций, в кирпичном, деревянном или другом исполнении, строительные конструкции и инженерное оборудование которых достигли ветхого состояния, но несущая способность зданий в целом не исчерпана. Дальнейшая эксплуатация не является безопасной. Физический износ строительных конструкций и инженерного оборудования, определенный квалификационной комиссией, составляет более 60 % [4]. Аварийный жилищный фонд – жилые дома, в которых техническое состояние стен, несущих конструктивных элементов и основания аварийны. Дальнейшая эксплуатация жилых домов представляет непосредственную опасность для жизни людей. Физи-

ческий износ строительных конструкций и инженерного оборудования составляет:

- для полносборных, кирпичных и каменных зданий – свыше 70 %;
- для деревянных зданий и зданий со стенами из местных материалов – свыше 65 % [4].

Для г. Пензы проблема наличия ветхого и аварийного жилья также актуальна. По состоянию на 2011 год в г. Пензе суммарная площадь ветхого и аварийного жилья составляет 780, 8 тыс. м² (2,5 % жилищного фонда, расположенного на территории Пензенской области). Ветхий жилищный фонд – 96 %, аварийный жилищный фонд – 4 % (31, 4 тыс. м²) [6].

В настоящее время более 33,9 тыс. человек (около 2,4 % населения Пензенской области) проживают в ветхих и аварийных домах, не приспособленных для постоянного проживания, что составляет более 75,7 % численности семей, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий [6].

Мероприятия по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда г. Пензы реализуются с 2008 г. по настоящее время. Основными результатами реализации мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда г. Пензы являются:

- обеспечение жильем граждан, проживающих в многоквартирных домах с высоким уровнем износа, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- улучшение условий проживания жителей г. Пензы, проживающих в ветхом жилищном фонде;
- повышение комфортности и безопасности условий проживания населения;
- снижение уровня износа жилищного фонда г. Пензы;
- привлечение частных инвестиций в развитие жилищной инфраструктуры г. Пензы;
- подготовка к развитию застроенных территорий в целях увеличения объема жилищного строительства;
- выполнение государственных и муниципальных обязательств по переселению граждан из ветхих жилых помещений;
- развитие малоэтажного строительства в г. Пензе.

Переселение граждан из ветхого жилищного фонда осуществляется администрацией г. Пензы, Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Пензы, МКУ «Департамент ЖКХ г. Пензы», МКУ «Управление капитального строительства г. Пензы» в соответствии с долгосрочной целевой программой «Переселение граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, в г. Пензе на 2009 – 2012 годы», утвержденной постановлением главы администрации г. Пензы от 23.12.2008 № 2178 и требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, с предос-

тавлением жилых помещений по договорам социального найма и договорам мены (при расселении квартир, принадлежащих гражданам на праве собственности).

Долгосрочную целевую программу «Переселение граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, в г. Пензе» формирует Управление ЖКХ г. Пензы в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 2007г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В настоящее время на территории Пензенской области разработаны и утверждены две региональные программы: «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пензенской области в 2013 – 2015 годах» и «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Пензенской области в 2013 – 2015 годах» [5].

Анализ программ ликвидации ветхого и аварийного жилья российских городов показал, что ожидаемый социально-экономический эффект возможен при создании прозрачной и понятной программы инвестирования в целях увеличения общего объема жилищного строительства и модернизации инженерной инфраструктуры, а также рационального использования земельных ресурсов муниципальных образований.

Для успешной реализации этих программ необходимо:

- внедрить новые механизмы консолидации финансовых средств всех уровней власти;
- создать благоприятные условия для привлечения внебюджетных инвестиций средств хозяйствующих субъектов и населения;
- привлечь инвесторов на постоянной, долговременной основе;
- решить проблемы реновации инженерной инфраструктуры.

Популярной и широко внедряемой является идея реновации кварталов ветхого и аварийного жилого фонда.

В вопросе реконструкции ветхого и аварийного малоэтажного жилья следует выделить два основных направления. Одно из направлений – это реконструкция жилых домов с надстройкой этажей или мансард. Второе направление – поэтапный снос жилых домов, которые не подлежат реконструкции, и строительство на освободившихся земельных участках современных жилых домов с большим выходом квартир.

На основании анализа и практики нами выявлены несколько ключевых проблем в сфере аварийного и ветхого жилья:

1. Проблема отсутствия эффективного нормативно-правового регулирования.
2. Проблема финансирования в жилищной сфере.

3. Проблема отсутствия эффективных механизмов управления в данной сфере.

Решение жилищной проблемы, аварийного и ветхого жилья стоит рассматривать комплексно, учитывая при этом множество факторов.

Список литературы

1. Постановление администрации города Пензы от 14.07.2013 № 375/6 «О внесении изменений в постановление администрации города Пензы от 09.04.2013 338/1 «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Пензе на 2013 – 2015 годы».

2. Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

3. Федеральный закон от 27.07.2007 года № 185-ФЗ « О фонде содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства» (в редакции от 23.07. 2013 № 240-ФЗ).

4. <http://www.comhoz.ru> – электронный ресурс.

5. <http://www.penza-gorod.ru> – электронный ресурс.

6. <http://law7.ru/penza/act1f/d157> – электронный ресурс.

БАССЕЙНОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ КАК МЕХАНИЗМ УСТОЙЧИВОГО УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ

*Коротин А.С.
ННГАСУ, г.Нижний Новгород*

Наиболее объективное решение большинства проблем можно найти при анализе «замкнутой» системы взаимодействия всех факторов. Такими системами можно назвать бассейны водных объектов с их четко определенными естественными границами в виде водоразделов. В границах бассейнов «замыкаются» все основные циклы круговорота веществ и энергии. Водные объекты как конечная точка нисходящей цепи перемещения веществ в экосистеме являются показателями экологической обстановки в целом по бассейну. Данными определениями роль бассейна в геоэкологических процессах биосферы неоспорима. Таким образом, бассейн является весьма перспективным не только для всестороннего изучения биологических процессов, экономики и окружающей среды, отслеживания состояния экосистемы в целом и понимание законов территориального развития в широком смысле.

ле слова. Следует отметить, что бассейны водных объектов нередко разделены неестественными границами административно-территориальных образований со своими социально-культурными, этническими и экономическими уровнями развития. Подобное положение чревато возникновением конфликтов [1].

В природе, как и в административно-территориальном управлении, все подчиняется научно обоснованной иерархии. В бассейновой концепции административно-территориального деления (далее АТД) эта иерархия опирается на естественную соподчиненность речных систем по принципу восходящей бонитировки Р.Хортона-А.Стралера [2].

Основываясь на вышеизложенных доказательствах преимущества в бассейновой концепции АТД, можно сформулировать основные принципы при переструктуризации внутри административно-территориальной единицы (далее АТЕ), которой в данном случае может являться субъект федерации. Данные принципы должны опираться на основе положения концепции современного землеустройства в условиях техногенного «загрязнения» территории.

Организация земли как главного средства производства в сельском хозяйстве и объекта социально-экономических связей предполагает продуманные и всесторонне обоснованные решения многих проблем из области почвоведения, биологии, агрономии, технологии, организации производства и т.д., ведущие к рациональному природопользованию [3, 4]. В данном случае под организацией земли понимается землеустройство как научно обоснованная, социально и экономически выверенная система, включающая в себя определенные методы и принципы решений земельных вопросов в области управления с помощью создания комплексных проектов межхозяйственного землеустройства на основе данных комплексного бассейнового кадастра природных ресурсов (КБКПР). При этом КБКПР должен являться научно обоснованной системой комплексных данных распределенных кадастров.

Учитывая природно-хозяйственное единство бассейна водного объекта и рассматривая бассейн как единый организм экосистемы, перестроение административного деления муниципальных районов именно по бассейновому принципу необходимо. При бассейновой организации АТД сокращается вариативность вопросов местного значения муниципального района, так как структура территорий подобных АТЕ будет похожа (рис. 1) и будет иметь следующие элементы:

- расщепление продолжительным тальвегом основного течения водного объекта и примыкание (выход) к более крупной водной единице;
- наличие нескольких центров тяготения в виде крупных населенных пунктов;

- ограниченность со всех сторон водораздельными элементами, являющимися естественными границами экосистемы бассейна.

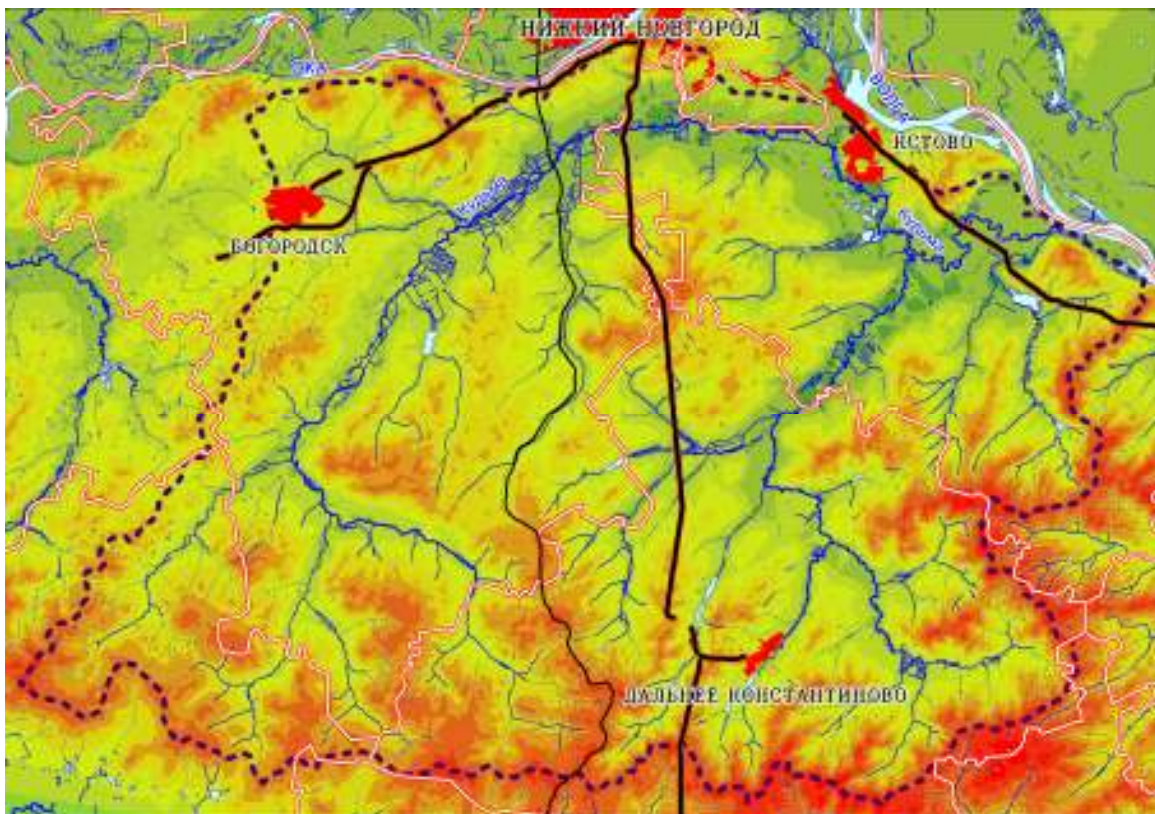


Рис. 1. Наложение административных и бассейновых границ малых водных объектов

При такой организации АТД упрощается решение вопросов, связанных с комплексным социально-экономическим развитием муниципального образования, регулированием строительства, контроля использования земельного фонда, контроля за состоянием экологической ситуации бассейна и т.д.[5]. При этом появляется возможность проведения комплексных социально-экономических анализов экологической ситуации бассейна и оценки устойчивого развития территории в целом.

Расположение границ бассейнов водных объектов на территории Нижегородской области определено геологическим строением и гидрогеологическими процессами. Бассейны водных объектов в южной части области (правобережье реки Волги) вытянуты с востока на запад и имеют среднюю протяженность в 100 – 120 км. Бассейны водных объектов севера области (левобережье реки Волги) вытянуты с севера на восток и имеют среднюю протяженность 150 – 170 км. При этом площади бассейнов составляют от 2 до 10 тыс. км². Графически распределение площадей районов и бассейнов изображено на рис. 2.

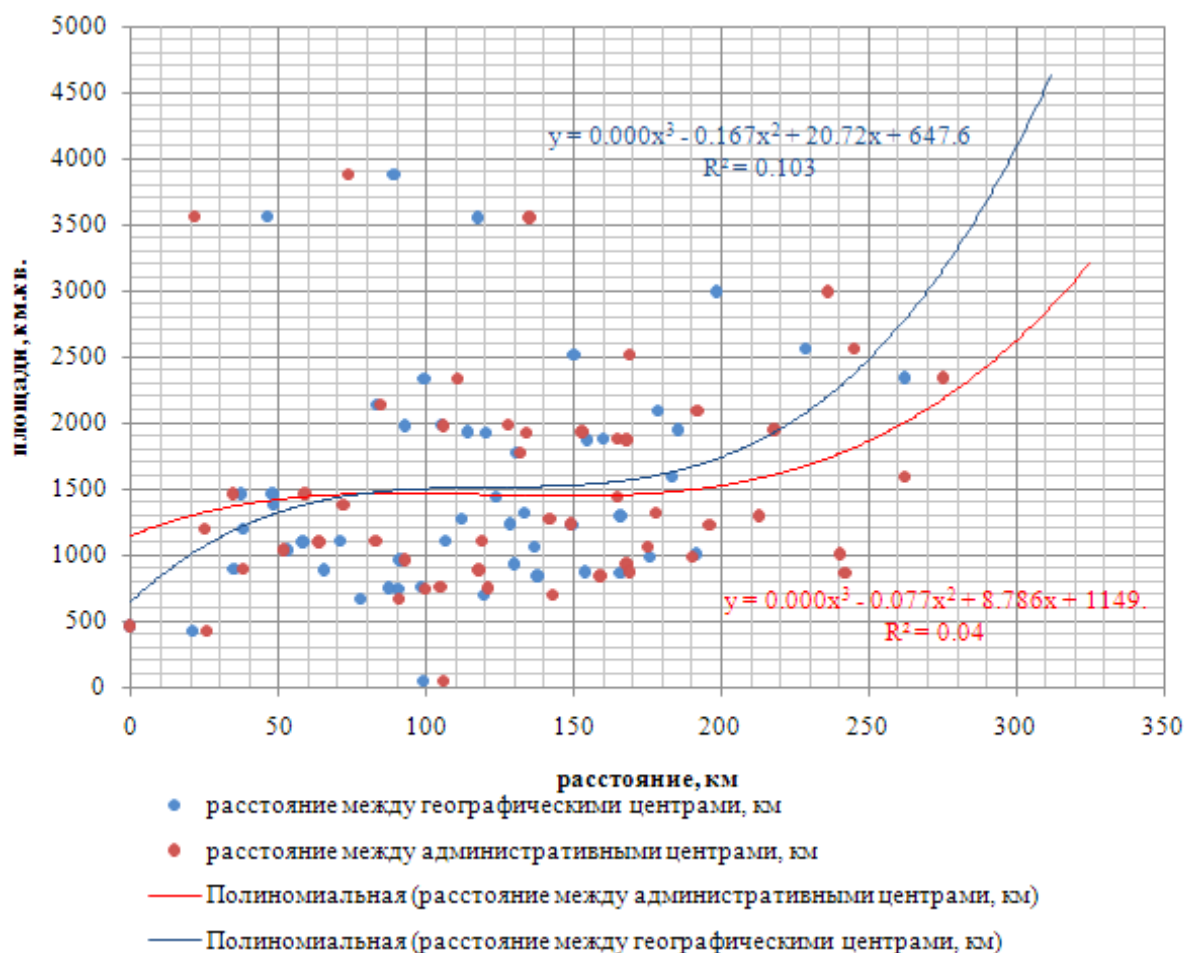


Рис. 2. Распределение площадей районов и бассейнов

Список литературы

1. Корытный, Л. М. Бассейновая концепция в природопользовании [Текст] / Л. М. Корытный // Иркутск: изд-во ин-та географии СО РАН, 2001. – 163 с.
2. Корытный, Л. М. Административно-территориальное деление России: бассейновый вариант [Текст] / Л. М. Корытный // Иркутск : Изд-во ин-та географии СО РАН, 2006. – с 29 – 37.
3. Волков, С. Н. Землеустроительное проектирование [Текст] : учеб. для студ. вузов / С. Н. Волков, А. И. Гавриленко, С. И. Носов [и др.] под ред. В. С. Волкова. – М. : Колос, 1997. – 608 с.
4. Найденко, В. В. Великая Волга на рубеже тысячелетий. От экологического кризиса к устойчивому развитию. В 2 кн. Кн. 1 [Текст] / В. В. Найденко. – Н.Новгород : Промграфика, 2003. – 432 с.
5. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ [ред. от 02.07.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство.

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА БЕРЕГАХ ВОДОХРАНИЛИЩ

*Красильникова А.А.
ННГАСУ, г.Нижний Новгород*

Управление урбанизированными территориями, расположенными в границах водоохраных зон, необходимо осуществлять с учетом их природных и геологических особенностей. Наиболее активными среди инженерно-геологических техногенных процессов, возникающих на водохранилищах, являются процессы интенсивной переработки берегов. Переформирование берегов протекает под влиянием волновой энергии воды и оползневых процессов, которые в свою очередь очень опасны для близко расположенных населенных пунктов.

В качестве объекта исследования принята береговая зона Горьковского водохранилища, изучение динамических процессов которой является необходимым и важнейшим условием как при строительстве новых объектов, так и при эксплуатации уже возведенных. Систематическое наблюдение за подмывом берегов, оползнями, изменением уровня воды в реке Волге и другими процессами позволит предотвратить разрушение берегов, не допустить угрозы аварийных ситуаций, а значит, избежать человеческих жертв и значительных денежных затрат.

Протяженность береговой линии водохранилища на сегодняшний момент составляет 2 170 км. Из них более 630 км составляют абразионные берега. Остальная часть это берега речной части Горьковского водохранилища, относительно устойчивые берега заливов и рек, притоков [2].

Исследованиями Приволжского регионального центра государственного мониторинга состояния недр, выполненными на основе сравнительно-геологического анализа [1], были выявлены оползневая и селевая эрозии почв и размыв грунта вдоль побережья Горьковского водохранилища. Прогноз развития экзогенных геологических процессов показал, что при сохранении существующего уровня водной поверхности водохранилища и ветрового режима размываемые участки береговой линии сохраняют унаследованный характер и ожидается размыв береговой линии. Подмыв водой склонов, а также переувлажнение подземными водами пород – последствия создания водохранилищ и одновременно причина активизации большинства оползневых процессов.

В ходе исследований выявлено, что переформирование абразионных берегов водохранилища продолжается. Интенсивность абразии берега составляет от 0,5 до 1,5 м/год. Установлено, что только на участке от Зубовского залива до деревни Вашуриха, протяженностью 4 км, размывто около 14 га

прибрежных земель, в среднем берег отступил на данном участке на 50 – 60 м.

На берегах расположено много населенных пунктов, а также города: Городец, Пучеж, Чкаловск, Юрьеvec, Кинешма, Заволжск, Наволоки, Плёс, Кострома, Ярославль, Тутаев, Рыбинск.

Наиболее сильному разрушению за счет переработки берегов и оползней подвергаются территории населенных пунктов, расположенных в прибрежной части Горьковского водохранилища, особенно в озерной зоне, где до настоящего времени идет достаточно интенсивный процесс переработки берегов. В ряде населенных пунктов, подверженных этим процессам, были снесены или перенесены отдельные здания и сооружения, но процесс переработки берега продолжается. За счет подъема уровня Горьковского водохранилища и подпора подземных вод в ряде населенных пунктов создались условия подтопления, а также произошло заболачивание пониженных прибрежных территорий.

Выявлено, что эрозионные процессы в бассейне Горьковского водохранилища имеют среднюю интенсивность по сравнению с аналогичными процессами в бассейнах Рыбинского и Чебоксарского водохранилищ, а экзогенные геологические процессы более активны.

На основании представленных фактов можно сделать следующие выводы:

– берега Горьковского водохранилища активно разрушаются, стабилизация береговых процессов в ближайшие 15 – 20 лет не произойдет, абразия берегов вблизи населенных пунктов может повлечь за собой разрушение жилых и хозяйственных построек;

– защитные сооружения, построенные при создании Горьковского водохранилища, частично подверглись разрушению, более поздние сооружения функционируют до сих пор.

Одним из решений создавшейся проблемы является:

1) строгий контроль за охраной и использованием земель в водоохранной зоне;

2) введение дополнительных ограничений на размещение объектов недвижимого имущества в пределах водоохраных и прибрежных защитных полос;

3) создание на многих участках береговой линии новых защитных сооружений, отвечающих современным требованиям строительства;

4) на территории домов отдыха, санаториев, баз отдыха необходимо провести рациональную организацию территории, направленную на минимизацию ущерба для водного объекта и уменьшения процессов интенсивной переработки берегов;

5) проведения организационно-хозяйственных, лесомелиоративных, гидротехнических, агротехнических и других мероприятий;

б) оборудовать места купания, искусственных пляжей защищенных бунами и прерывистыми волноломами, тем самым снизить темпы разрушения берегов.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. В результате возможно получение наиболее эффективного социально-экономического и природоохранного и комплексного использования водных и других ресурсов водохранилищ.

Список литературы

1. Гос. доклад «О состоянии и использовании водных ресурсов Российской Федерации в 2012 году». – М.: НИА-Природа, 2012. – 288 с.

2. Дементьев, В. С. Водохранилища Верхней Волги/ В. С. Дементьев. – Н.Новгород : Верхневолжское бассейновое водное управление. Федеральное агентство водных ресурсов, 2008. – 156 с.

3. Информационная сводка о проявлениях экзогенных геологических процессов на территории Российской Федерации за I квартал 2013 г. [Электронный ресурс]. – <http://www.geomonitoring.ru>

Подсистемы Мониторинга. – Приволжский региональный центр государственного мониторинга состояния недр [Электронный ресурс]. – <http://www.monitoring.nn.ru>

РЕАЛИЗАЦИЯ МЕТОДОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ НА ПРИМЕРЕ МО «НОВОСПАССКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Курочка А.А., Киселева Н.А.
ПГУАС, г.Пенза*

Муниципальный менеджмент – совокупность организационно-экономических отношений, реализуемых в территориальных системах государственными, региональными, муниципальными органами власти и управления, экономическими негосударственными структурами, политическими партиями и другими общественными самостоятельными организациями населения, конфессиями, средствами массовой информации [4].

В основе успешного развития территорий лежит много различных факторов. Большое значение имеет природно-географическое положение и

наличие местных сырьевых ресурсов. Так, МО «Новоспасский район» расположен в южной части Ульяновской области. Район занимает территорию 1301,1 км² (130110 га), на которой расположены административный центр — р.п. Новоспасское и 42 сельских населенных пункта. Новоспасский район имеет ярко выраженный континентальный климат. Поселение имеет выгодное, одно из ключевых расположение в районе – через данное поселение проходят железнодорожная и автомобильная магистрали федерального значения – дорога федерального значения М-5 «Урал» и железная дорога Москва – Самара – Дальний Восток. Район располагает такими полезными ископаемыми, как нефть, кварцевый песок и мел [7].

В теории муниципального менеджмента известны следующие группы методов: экономические, организационно-распорядительные (административные), социально-психологические.

Экономические методы муниципального менеджмента – это комплекс способов и приемов управления, основанных на использовании экономических законов и интересов. Эта группа методов призвана обеспечить гармонию и единство экономических интересов предприятий (организаций), местного сообщества и конкретного жителя. Экономические методы в управлении развитием территорий включают в себя формирование бюджетной политики, выбор направления развития территории, отдельных хозяйств, направления распоряжения имущественным комплексом, инвестиционную политику и муниципальный заказ, налогообложение и аренду.

Реализация экономического метода в МО «Новоспасский район» заключается в предоставлении субсидий на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований по строительству (приобретению) жилья, предоставляемого молодым семьям и молодым специалистам по договору найма жилого помещения [3]. В 2012 году в Новоспасском районе в данной программе участвовали 8 семей, общая сумма субсидий составляла 3,4 млн руб. (фед. бюджет – 2,1 млн руб., обл. бюджет – 1,3 млн руб.) [7].

Предоставление субсидий из областного бюджета Ульяновской области на компенсацию части затрат сельскохозяйственных товаропроизводителей на уплату страховой премии в рамках реализации областной целевой программы «Развитие сельского хозяйства в Ульяновской области на 2008-2012 годы» – еще один пример реализации экономического метода управления развитием территории [2].

Организационно-распорядительные (административные) методы представляют собой совокупность средств юридических (правового и административного) воздействия на отношения людей. Осуществление этих методов гарантируется действующей системой федеральных и региональных законов, нормативных актов местного самоуправления.

Администрация МО «Новоспасский район» принимает нормативно-правовые акты по вопросам распоряжения муниципальными землями, формирования, размещения, исполнения, контроля муниципального заказа. Так, на территории района, в новом квартале застройки «Южный», предоставляются земельные участки многодетным семьям в собственность и гражданам в аренду на 3 года для индивидуального жилищного строительства. В рамках земельного контроля проводятся мероприятия по предупреждению и выявлению земельных правонарушений, привлечение к ответственности [7].

Социально-психологические методы муниципального менеджмента – это приемы и способы управленческих воздействий на коллективы и отдельные личности, основанные на использовании закономерностей социологии и психологии с целью повышения их трудовой и творческой активности [4].

На основании Федерального закона РФ №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» в муниципальном образовании «Новоспасский район» был создан проект «Создание сети МФЦ в Новоспасском районе Ульяновской области» для упрощения предоставления государственных и муниципальных услуг, информации в электронном виде и на базе многофункциональных центров [6].

Список литературы

1. Закон Ульяновской области от 17 ноября 2003 года №059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области».
2. Постановление Правительства Ульяновской области от 10.07.2013 №287-П «О внесении изменений в постановление правительства Ульяновской области от 02.07.2012 г. №313-П»
3. Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2002 г. N 858 «О федеральной целевой программе «Социальное развитие села до 2013 года».
4. Васильев, А.А., Система муниципального управления, А.А. Васильев/ – М.: Крокус, – 2010.
5. Гаврилов, А.И. Региональная экономика и управление: учеб. пособие для вузов/А.И. Гаврилов – М.: Юнити-Дана, 2002.
6. Киселёва, Н.А., Тараканов О.В., «Управление земельными ресурсами: региональный аспект»/ Киселева Н.А., Тараканов О.В. – Пенза: ПГУ-АС, 2013.
7. <http://novospasskoe.ru> – официальный сайт МО «Новоспасский район Ульяновской области».

ПОСТРОЕНИЕ ТРЕХМЕРНОЙ ГЕОЛОГИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

*Пелевина А.В., Чечин А.В.
ННГАСУ, г. Нижний Новгород*

На современном этапе развития технических возможностей и увеличения потребностей общества надежные, актуальные и доступные пространственные данные стали необходимыми в самых разных сферах деятельности: от проектирования и строительства объектов недвижимости до управления имущественным комплексом, от принятия инвестиционных решений до защиты прав и эффективного территориального планирования. Пространственные данные важны в отраслях государственного управления, строительства, ЖКХ, транспорта, энергетики, управления природными ресурсами, сельского хозяйства, добывающей промышленности, обеспечения безопасности, охраны окружающей среды и многих других [2].

Так, на основе цифрового геологического объемного моделирования можно производить многие виды исследований в областях гидрогеологии, экологии, инженерной геологии, а также учитывать особенности геологического строения территории в государственном кадастре недвижимости [4].

Трехмерные цифровые геологические модели необходимы для современных мегаполисов и инженерных сооружений (водохранилищ, подземных конструкций), открывая возможность мониторинга движения подземных вод, состояния пород и других геологических характеристик, влияющих на проектирование и строительство, а впоследствии и на размер налога.

Рассмотрим формирование объемной геологической модели местности на примере системы CREDO ГЕОЛОГИЯ. Исходными данными послужила информация по выработкам и топографическая подоснова. В основе создания объемной модели лежит учет влияния данных по слоям в нескольких ближайших выработках при расчете геологического строения в искомой точке площадки. Наличие цифровой модели местности позволяет системе автоматически определять дневную поверхность разрезов и дает возможность изменять характер увязки геологических слоев с рельефом.

Геологические модели созданы для следующих территорий: ул. Зайцева, д. 40а Сормовского района г. Нижнего Новгорода; МАЗК и комплекс придорожного сервиса в с. Шава Кстовского района Нижегородской области.

Формирование геологических моделей выбранных территорий производилось в следующей последовательности действий:

1. Регистрация раstra.

2. Создание цифровой модели рельефа в программе CREDO ТОПО-ПЛАН.
3. Открытие набора проектов подосновы в программе CREDO ГЕОЛОГИЯ.
4. Ввод исходных данных по инженерно-геологическим изысканиям исследуемых территорий (данные по скважинам).
5. Построение линий геологических разрезов.
6. Создание профилей.
7. Создание объемной геологической модели (ОГМ).
8. Корректировка ОГМ.
9. Экспорт данных.
10. Анализ полученных результатов.

Построенные геологические профили (объемные геологические модели) представлены на рис. 1, 2.

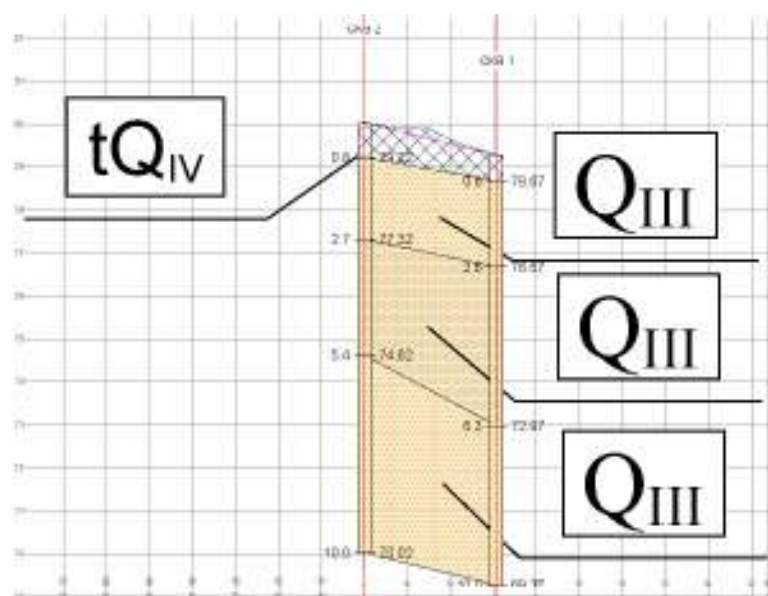


Рис. 1. Геологический профиль разреза III-III (ул. Зайцева, д. 40а)

Посредством построения объемных геологических моделей становится возможным наглядно изучить расположение пластов грунта и особенности рельефа, отследить уровни водных горизонтов для последующего принятия решений в области строительства и рационального использования земельных ресурсов и недр.

При ведении государственного кадастра недвижимости рекомендуется включать в набор сведений трехмерные геологические модели территории для выбора оптимальных мест под новое строительство (последствия карстообразования и сыпучести грунтов, наличие или отсутствие водоносных горизонтов), для обнаружения и учета месторождений полезных ископаемых на земельных участках.

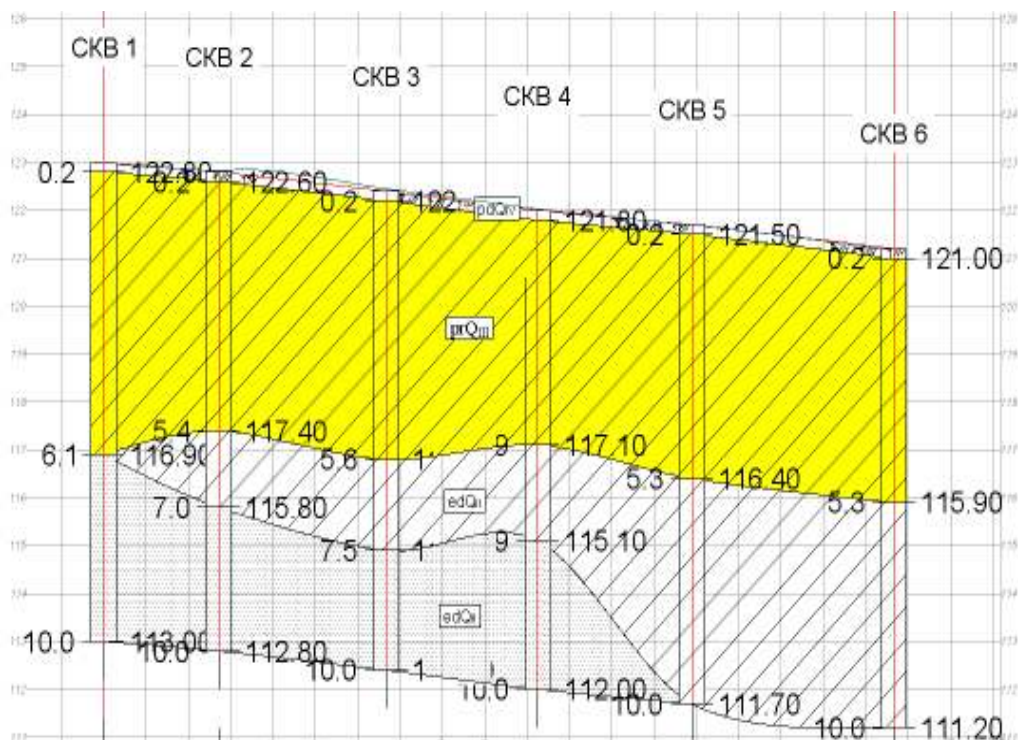


Рис. 2. Геологический профиль разреза I-I (МАЗК и комплекс придорожного сервиса в с. Шава Кстовского района)

Данные, полученные при построении трехмерных геологических моделей, могут также использоваться для расчета налогов на использование недр под земельными участками [3].

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : Федер. закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ : [ред. от 23.07.2013]. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. Версия Проф.
2. Инфраструктура пространственных данных РФ для государственного и корпоративного управления. – Режим доступа : <http://www.gisa.ru/file/URT4-2012.pdf>.
3. Объекты природопользования: аспекты права и учета. – Режим доступа : <http://www.lawmix.ru/bux/41274>.
4. Трехмерное цифровое геологическое картирование: введение в проблему. – Режим доступа : <http://geo.web.ru/sbmg/geolok/article2.htm>.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

*Пылаева А. В.
Научный руководитель АНО,
Институт развития территорий, г. Москва*

Один из основополагающих принципов институциональной экономической теории – принцип историзма – утверждает, что социальная система как комплекс социальных отношений представляет собой конкретную исторически развивающуюся целостность, другими словами – культуру. Каждому этапу развития общества соответствует своя культура: за формирование идеологии для обеспечения системных функций целеполагания и целедостижения отвечает политика, за способы реализации идеи – экономика. Целеполагание формулируется посредством функциональных императивов. «Системный подход к проблемам социального мира неизбежно приводит к необходимости поиска критически значимого набора функциональных императивов, от уровня которых зависят выживание, интеграция и развитие общества» [2, с. 66].

Рассмотрим налогообложение и кадастровую оценку недвижимости с позиций институционального подхода.

Начиная с проведения эксперимента по налогообложению недвижимости в Великом Новгороде и Твери в 1997 г., неоднократно заявлялось о создании условий для введения налога на недвижимость на основе кадастровой стоимости в Российской Федерации как стратегической цели налоговой политики. В послании Президента РФ Федеральному Собранию [3] отмечено: «...считаю также, что для укрепления собственной налоговой базы регионов надо предоставить им право перейти к налогообложению недвижимого имущества, исходя из кадастровой стоимости, причем начиная уже с 2014 года».

Если определить миссию налогообложения недвижимости как обеспечение устойчивого развития территории посредством справедливого установления основных элементов налога, то отсюда следует, что функциональные императивы налогообложения недвижимости – социальная справедливость и территориальное развитие. Функциональные императивы налогообложения находят отражение в методологии кадастровой оценки недвижимости.

Подход с позиции институциональной методологии к налогообложению и кадастровой оценке недвижимости позволяет управлять их развитием в неразрывном единстве и взаимовлиянии.

Функциональные императивы налогообложения и методология кадастровой оценки недвижимости

| | | | |
|---|--|--|--|
| Миссия налогообложения недвижимости: обеспечение устойчивого развития территории посредством справедливого установления основных элементов налога | | | |
| Функциональные императивы | | | |
| 1. Развитие территории: - налоговая база и налоговый потенциал территории; - развитие инфраструктуры; - наполнение территориальных бюджетов; - инвестиционная привлекательность | | 2. Социальная справедливость: - прогрессивный налог; - льготы; - социальный и стандартный вычеты; - налог на богатство, роскошь | |
| Экономические теории определения стоимости для налогообложения | | | |
| название | Трудовая теория стоимости | Рыночная теория стоимости | Теория ценности – связь с функциональным императивом налогообложения |
| принципы | Окупаемость затрат | Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования | Оценка фактического использования |
| результат | Стоимость как норматив | Стоимость как индикатив | Стоимость как ценность |
| Методология кадастровой оценки недвижимости | | | |
| Кадастровая стоимость: - определяется с применением функции стоимости; - определяется как индивидуальная рыночная стоимость | <ul style="list-style-type: none"> • Типизация объектов • Стоимость как функция параметров местоположения, свойств объекта, сегмента рынка недвижимости, времени • Функция стоимости в методологии четко определена | Кадастровая ценность -принимаются решения относительно значения стоимости, если недостаточно информации для определения функции стоимости | |
| Стандарт налоговой оценки – регламентация применения методологий | | | |

Введение досудебных методов разрешения споров о величине кадастровой стоимости – это следующий этап развития института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости. Существование для налогоплательщика законодательно разрешенной возможности самостоятельно определить налоговую базу в своих интересах может привести к неопределенно-

сти и неустойчивости налогового потенциала территории, отсутствию у муниципалитетов возможности планировать доходы и расходы бюджета [4]. Встает вопрос о защите интересов налогоплательщиков. Сходимость результатов массовой и индивидуальной оценки может обеспечиваться посредством проведения на постоянной основе на территории страны мониторинга рынка недвижимости, результаты которого обязательны к применению при проведении оценки в целях налогообложения [1].

С точки зрения институциональной экономики приведет к согласованности позиций налогоплательщиков и получателей налога и обеспечит устойчивое развитие налогообложения и кадастровой оценки недвижимости. «Значение институционального аспекта жизнедеятельности общества и составляющих его подсистем вытекает из требований ценностной интеграции социального целого, коим и является общество. Оно является тем более интегрированным, чем больше складывание индивидуальных и организационных действий в общесистемные процессы опирается на общий смысл и взаимопонимание между членами общества, а не на санкции правового и политического характера» [2, с.79].

Список литературы

1. Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева; – Н.Новгород: Изд-во ННГАСУ, 2011 г.
2. Институциональная экономика: учеб. пос. / под рук. акад. Д. С. Львова. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 318 с. (Серия «Высшее образование»).
3. Послание Президента Владимира Путина Федеральному собранию РФ от 12.12.2012, «Российская газета», № 287, 13 декабря 2012г.
4. Пылаева А.В. Налог на недвижимость: какими должны быть основные параметры / А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2013. – № 8. – С. 27 – 30.

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НАСЛЕДИЕМ КАК РЕСУРСОМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

РЫЖОВА Т.С.

***Проф. кафедры ЮНЕСКО ННГАСУ, председатель Совета НОООПИиК,
г. Нижний Новгород***

В современной международной практике последних лет стало очень распространенным и даже, пожалуй, модным использование междисципли-

линарных подходов в различного рода исследованиях. И это сообщение предполагается на стыке разных наук – архитектуры, градостроительства и управления градостроительными процессами, т.е. привлечь внимание к устойчивому развитию исторических поселений не совсем с традиционной стороны.

Многие люди не видят ничего общего в словах «наследие» и «управление». Сохранение наследия старины и удовольствие, которое это наследие приносит, затрагивают почти всех, приближая всех к тому прекрасному и ценному, что создала человеческая цивилизация. Управление же имеет дело с достаточно приземленными понятиями, такими, как расходы, доходы, прибыли и ежедневные заботы о том, как свести концы с концами. Что же может быть общего между этими двумя аспектами нашей жизни, а для многих – еще и профессиональной деятельности? Возможно ли существование некой синергии во взглядах на мир градостроителей, специалистов по охране памятников и «управленцев»?

В последние годы существенным явлением, влияющим на градорегулирование, стало возникновение большого числа новых агентов градостроительной деятельности – собственников, арендаторов и пользователей земельными участками, зданиями, помещениями – независимых от централизованных управленческих структур. В связи с этим формируются рынок недвижимости, новые финансово-экономические механизмы и законы, регулирующие эту деятельность. На фоне резкого сокращения централизованного финансирования городского хозяйства формируется новый характер развития города, отражающий частные и общественные интересы в их противоречиях и взаимодействии.

На сегодняшний день в России в качестве исторических пока еще числятся 740 поселений, из них 478 городов – малых, средних и крупных. В этих городах проживает почти 50 % всего населения страны, что составляет около 70 млн человек. Жители этих городов унаследовали уникальное историческое пространство, но ощущают ли они свою сопричастность к истории своего города, гордость тем, что живут в поселении, созданном за много веков до их появления? Возникает ли у них мотивация к сохранению этой среды? Судя по отношению к памятникам архитектуры, отсутствию побудительных причин, заинтересованности в сохранности как отдельных объектов, так и исторической среды в целом, думается, что не всегда. Причиной этого является далеко не процесс урбанизации, а отсутствие государственной политики по отношению к историческим поселениям.

Особую гордость нации должны бы составлять города, возникшие до 10-го века. Термин «должны» предполагает не только издание многочисленных монографий и фотоальбомов с особо ценными памятниками архитектуры (хотя и это необходимо), но, на наш взгляд, необходимо проведение в жизнь целенаправленной политики, обеспечивающей полноценную жизне-

деятельность этих городов как целостных объектов градостроительного наследия. С сожалением следует констатировать, что в значительной части эти населенные пункты утратили не только историческую пространственную структуру, но и большое количество исторических зданий, определяющих эту структуру и сохраняющих «дух времени».

Исторический город представляет собой единый живой организм с определенными законами развития, поэтому очень важно сохранить его самобытность и одновременно обеспечить его населению доступ ко всем техническим и социальным достижениям современного общества. И нельзя превращать этот организм в место массового захоронения, где в качестве погребяемых выступают объекты материальной культуры. Ведь речь идет об объектах, которые – результат градостроительной деятельности предшествующих поколений; об объектах, которые удовлетворяли бытовые и социальные требования человека в конкретный отрезок времени.

Город не может развиваться, не имея градоформирующих объектов. Искусственное выведение исторических объектов из категории градоформирующих приводило к необходимости размещения в них промышленных предприятий, мало отвечающих реальным ресурсам городов.

По завершении первого десятилетия 21-го века уже можно систематизировать проблемы, обозначившиеся в этой сфере, каких век 20-й, пожалуй, не имел:

- массовый снос рядовой застройки, являющейся средой обитания, культурной средой исторических городов;
- нарушение высотных регламентов (отсутствие их конкретных параметров) при новом строительстве в охранных зонах;
- пренебрежительное отношение к историческим ландшафтам и историческим силуэтам городов;
- утрата уважения к подлинности объектов культурного наследия, когда во всем мире охраняются подлинники, а не копии;
- отсутствие археологического сопровождения строительства на участках исторического культурного слоя;
- отсутствие в составе межведомственных комиссий по согласованию «Проектов застройки и землепользования» муниципальных образований, представителей органов охраны объектов культурного наследия.

Наша цель – подчеркнуть роль муниципальных органов власти в проведении различных мероприятий, направленных как на правильную консервацию городских объектов культурного наследия, так и на поддержку динамичного экономически социального роста города. Именно муниципальные власти, работающие в максимальной приближенности к реалиям ежедневной жизни, находятся в наилучшем положении для создания синтеза между мерами по охране памятников и сбалансированным развитием человеческого потенциала в их городе.

Что может сказать экономика культурного наследия о выборах и решениях, касающихся управления городами культурного наследия, с которыми ежедневно приходится иметь дело мэрам исторических городов, советникам, планировщикам и работникам финансовой службы? Я предполагаю, что ключевым моментом здесь является *расчет*.

Никакие решения не принимаются в вакууме. Нам нужны факты, цифры и свидетельства. Какую ценность для местных бюджетов представляют уличные гулянья? Что за ценности оказываются под угрозой, когда утверждается проект разработки территории, на которой находится здание, являющееся частью культурного наследия? Какова чистая стоимость притока туристов в город во время летнего сезона? Стоит ли сохранение исторического здания затрат на его косметический ремонт или реставрацию? Все эти вопросы требуют проведения анализа как экономической, так и культурной стоимости. Что касается экономической стоимости, то тут все просто – *деньги всем понятны*.

Но в каких единицах измерять культурную стоимость? Что именно мы имеем в виду, когда говорим, что здание или градостроительный ансамбль имеют культурную стоимость: то, что они обладают эстетическими достоинствами, наполнены духовностью и историческими ассоциациями, имеют символическое значение, вызывают у нас отклик – и так далее, при этом все вышеперечисленное является составляющим культурной значимости.

Можете представить себе город всемирного наследия, который лучше всего знаком – в нашей стране это может быть первая столица – Москва, вторая столица – Санкт-Петербург или любой другой город. Что именно в этом городе сделало его городом всемирного наследия, почему люди едут и летят туда за тысячи километров, что они стремятся увидеть? Это может быть одно-единственное здание или участок (например, Эйфелева башня в Париже, пирамиды в Гизе, руины в Помпеях), целый район или исторический центр города (как в Санкт-Петербурге, Праге, Кракове, Барселоне и т.д.) или это целая комбинация факторов, которые все вместе создают особый «дух» или атмосферу исторического места, нечто нематериальное в его облике. Что общего между всеми этими атрибутами исторического поселения? Ответом будет то, что все они являются *активами*. Вот то понятие, хорошо понятное экономистам – объекты культурного наследия на языке экономики становятся *капитальными активами*, представляющими ценность для того, кто ими владеет, будь это частное лицо, корпорация или целый народ, владеющий народным достоянием.

Именно здесь и заложена связь между культурным наследием и экономикой. Сегодня многие западные экономисты, например Дэвид Тросби, наработки которого мы, в основном, ориентированы, уже используют словосочетание «культурный капитал» для описания активов, которые являются объектами культурного наследия особого значения. В чем полез-

ность принципа культурного капитала? Особое преимущество именно такой интерпретации культурного наследия заключается в том, что оно открывает возможность для более продуктивного диалога между специалистами по охране памятников, занимающимися культурными аспектами консервации, реставрации и прочего, и финансистами, которые распоряжаются деньгами для этих консерваций и реставраций.

Рассмотрим, например, историческое здание, которое все еще используется под офисы городской или муниципальной администрации (например, Варнавинской или же Нижегородской городской). Здание является активом, оно имеет финансовую стоимость как номинальный капитал, (оно может быть продано как недвижимость для коммерческого использования), и финансовую стоимость в выражении услуг, которые может предоставить (вычисляемую, к примеру, по стоимости аренды офисных площадей). Эти составляющие стоимости здания Д. Тросби называет его *экономической стоимостью*, относящейся только к реальному капиталу.

В таком понимании любое здание обладает экономической стоимостью. Но наше здание не просто любое здание; его отличительной особенностью является то, что оно также имеет *культурную стоимость*, происходящую из его культурной значимости, и имеет важное значение при квалификации этого здания как *объекта культурного наследия*. Подобно *экономической* стоимости, *культурная* стоимость здания также состоит из того, что оно стоит как номинальный капитал, и из того, какие услуги оно может предоставить (его историческое значение или эстетичность, которыми каждый день могут наслаждаться работающие в этом здании, его посетители и просто прохожие).

Язык культурного капитала понятен обеим сторонам – с его простыми концепциями, такими как затраты на ремонт и содержание, обесценивание, возможность получения дохода и коэффициент окупаемости. Методы финансового анализа могут быть адаптированы и применены к культурному наследию таким образом, что будут учтены как его экономическая, так и культурная стоимость. Определение культурного наследия как культурного капитала позволяет нам взглянуть на проекты, связанные с наследием, используя те же понятия затрат и результатов. В таком случае участие в процессе, подразумевающим использование государственных или частных фондов, может рассматриваться как инвестиционный проект.

В вопросе об экономических аспектах культурного наследия существуют еще два очень важных принципа. В первую очередь, ученые-урбанисты выделяют принцип *благоприятности проживания* при определении характеристик городских районов, которые могут сделать эти районы привлекательными для жилья. Эти характеристики включают в себя как материальные аспекты (существование общественной инфраструктуры – мест общественного пользования, городского транспорта, доступности

образования и здравоохранения, действующих систем очистки воздуха и воды, эффективного санитарного надзора и уборки мусора и т.д.), так и нематериальные (дух места, его яркая самобытность, налаженная система социальных взаимоотношений и т.д.). Принцип благоприятности проживания неразрывно связан с культурным наследием. Урбанисты много лет ведут спор о том, что сохранение старых зданий и удержание города в его исторических границах дает городским жителям ощущение связи времен, делая городскую среду более пригодной для жилья. В результате сегодня во многих городах связь между культурным капиталом и благоприятностью проживания не только признается, но и включается в процесс планирования. Эта связь важна для экономического развития городов (чем более городская среда благоприятна для проживания, тем лучше развивается местная экономика и тем привлекательнее город для туристов).

Во-вторых, поскольку основные активы долговечны, понятие о культурном капитале заставляет нас задуматься об *устойчивом развитии*. Мы все уже привыкли говорить о безопасном и устойчивом с точки зрения экологии развитии как о пути роста в экономике, при котором природные ресурсы планеты сохраняются для следующих поколений. То же самое мы можем сказать и об устойчивом культурном развитии, имея в виду сохранение нашего культурного наследия для наших детей и внуков. Концепция «стабильного города», таким образом, должна быть расширена, и в нее, кроме природных ресурсов, необходимых для экологического выживания, необходимо включить консервацию наиболее ценного культурного капитала.

Правила городского планирования во многом оказывают сильное влияние на рентабельность строительства. Эти правила становятся очень эффективным орудием, когда необходимо направить в нужное русло тех, кто принимает важные экономические решения, мобилизовать ресурсы частного сектора и достичь целей, которых порой правительство не может достичь в одиночку, а именно:

- с одной стороны, отклонять инициативы, которые могут нанести вред культурному наследию, такие как масштабный снос старой городской застройки или переселение (например, музея городской интеллигенции с ул. Горького на Щелковский хутор);

- с другой, позитивной стороны, направлять инвестиции и экономические инициативы на конкретные проекты, в особенности на проекты, касающиеся размещения гостей города.

Разработка такого плана и его систематическое воплощение в жизнь являются основной ответственностью муниципальных властей, потому что именно этот план определяет результаты деятельности всех заинтересованных сторон, включая акционеров, промышленные предприятия, народные искусства и ремесла и бизнесы.

Другими словами, культурная стоимость многопланова и, что еще более важно, методы ее анализа могут быть весьма субъективными. Сюда входит четкое понимание того, какую прибыль принесет каждый отдельный проект или мероприятие. Для начала мы можем разграничить прибыль *материальную* и *нематериальную*. К первой относится непосредственная экономическая выгода, которую получают те, кто использует объект культурного наследия, и которая получает явное выражение в товарно-денежных отношениях – как, например, в получении платы за входные билеты на территорию исторической достопримечательности. Или, в более крупном масштабе, – исторические достопримечательности города привлекают в него больше туристов, которые тратят деньги, и это сразу отражается на городской экономике. Но неотъемлемой частью экономической прибыли от объектов культурного наследия является нерыночная или нематериальная прибыль – а именно та, не выражаемая в денежном эквиваленте польза, которую получает от них общество. Нематериальную ценность таких объектов культурного наследия, таких как памятник, старая рыночная площадь, древняя церковь, место поклонения, исторический район или территория археологических раскопок, нельзя недооценивать.

Эти нематериальные ценности не могут быть выражены в товарно-денежных отношениях, поэтому их приходится измерять при помощи специальных исследований, призванных выяснить, в какой степени люди готовы платить за сохранение объекта культурного наследия. Разумеется, если реконструкция исторических городских районов проводится правильно, то в результате почти всегда в выигрыше остаются все, что доказывает то, что проекты, основанные на культурном наследии, более выгодны в экономическом, социальном, экологическом и культурном отношении, чем все остальные проекты.

Подводя итог всему сказанному, необходимо выделить фундаментальные принципы сообщения.

Во-первых, приведены доводы в поддержку относительно нового понятия в международной экономической науке – *культурный капитал*, которое позволяет нам рассматривать культурное наследие как финансовые активы, как капиталовложение с высоким коэффициентом окупаемости, который можно сравнить с коэффициентом окупаемости в любом другом частном или государственном проекте.

Второй фундаментальный принцип – *благоприятность проживания*. Он объясняет, что именно делает города привлекательными для проживания и работы. Включение объектов культурного наследия во всевозможные городские программы реконструкции способствует повышению уровня жизни за счет создания стабильной, культурно обогащенной городской среды, которая отражает самобытность общества и поддерживает его сплоченность.

Третий, всеобъемлющий принцип – *принцип устойчивого развития*, который дает интегрирующую парадигму для определения интересов различных сторон в принятии решений, касающихся городского развития, включая интересы тех, кто не может непосредственно участвовать в процессе будущих поколений.

Если проекты городского развития могут проходить в рамках устойчивого развития, то в процессе долгосрочного планирования могут быть приняты во внимание как материальные, так и нематериальные (касающиеся качества жизни) прибыли и затраты; в этом контексте культурное наследие имеет особенное значение, поскольку оно закрепляет связь времен – прошлого, настоящего и будущего – в социальной и культурной самобытности городской среды. Эти три принципа имеют большое значение, поэтому особенно важно, чтобы управление историческими городами допускало использование их экономического потенциала, одновременно уважая их культурную самобытность и охраняя их историческое значение.

Пора прекратить восприятие своего наследия как обременения. Формула успешного сохранения наследия – «сохранение через развитие», т.е. в осознании архитектурно-градостроительного наследия как ресурса современных процессов развития и условий для привлечения инвестиций в формирование новой социально-экономической политики устойчивого развития исторических поселений.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

*Сухомлин В.П.
ННГАСУ, г. Нижний Новгород*

В условиях земельной реформы идет процесс реформирования земельных отношений, происходит перераспределение значительной части земли, передача ее в коллективно-совместную, коллективно-долевою и частную собственность.

Нынешние земельные отношения основаны на многообразии форм собственности на землю, которые закреплены в Конституции РФ. Узаконены такие нормы, как институт собственников и арендаторов земли, залог, продажа и другие сделки с земельными участками. Кроме того, введена платность землепользования и регистрация прав на землю.

Вместе с тем преобразование планового хозяйствования в рыночные отношения способствовало развитию рынка земли и недвижимости, а также изменению системы управления земельными ресурсами, где одним из ос-

новых методов является земельный надзор. Земельный надзор необходим для контроля за исполнением требований земельного законодательства. При этом он должен обеспечить функционирование правовых механизмов в сфере земельных отношений.

В рыночных условиях Государственный земельный надзор способствует соблюдению земельного законодательства при развитии рынка земли и обороту земельных участков и объектов недвижимости, эффективному использованию земель различных категорий и установлению справедливых платежей за землю (земельный налог).

Кроме того, в связи с тем, что в рыночных условиях земля приобретает важнейшую экономическую функцию, являясь объектом товарного обращения, капитализации и налогообложения, земельный надзор в настоящее время приобретает особую актуальность при управлении земельными ресурсами, ведении кадастра недвижимости, землеустройстве и проведении мониторинга земель.

Государственный земельный надзор осуществляет Управление Росреестра по Нижегородской области в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном Правительством РФ.

Правовую основу Госземнадзора составляют Конституция Российской Федерации, земельное, градостроительное, природоохранное, лесное, водное, административное, уголовное, гражданское и иное законодательство Российской Федерации и субъектов РФ, а также нормативные и правовые акты, принимаемые в соответствии со своей компетенцией органами местного самоуправления и органами, осуществляющими Госземнадзор.

Основой земельного законодательства предусмотрены следующие виды земельного надзора: государственный, муниципальный, производственный и общественный.

Кроме того, необходимо отметить, что важное значение имеет надзор за проведением землеустройства и экспертизой землеустроительной документации, которые осуществляются в целях обеспечения и соблюдения юридическими лицами и гражданами при проведении землеустройства, требований законодательства Российской Федерации и технологий производства работ.

Государственный земельный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, их территориальными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями, общественными объединениями, а также гражданами.

Кроме того, Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы осуществляют Государственный земельный надзор совместно с Министерством природных ресурсов Российской Федерации и его территориальными органами (в отношении земель водного фонда,

лесного фонда, земель лесов, не входящих в лесной фонд, и особо охраняемых природных территорий).

Практика показывает, что работа государственных органов по управлению земельными ресурсами в части земельного надзора в стране недостаточно совершенна и не эффективна, так как органы земельного надзора не могут соблюсти в своей деятельности независимость, для принятия решения о размерах штрафов в зависимости или соразмерно правонарушения земельного законодательству.

Поэтому свою работу в сфере земельного надзора Управление Росреестра по Нижегородской области строит во взаимодействии должностных лиц, осуществляющих Государственный земельный надзор, с отделами внутренних дел, прокуратурой и другими контролирующими органами.

Мероприятия по Государственному надзору за использованием и охраной земель в 2012 году реализовывались в соответствии с утвержденными годовыми планами. Кроме того, проводились внеплановые проверки Росреестром РФ, а также по запросам Правительства Нижегородской области, надзорных и контрольных органов и по обращениям юридических лиц и граждан.

Результаты работы при осуществлении Государственного земельного надзора по Нижегородской области показывают: так в 2012 году в Нижегородской области 114 государственными инспекторами проведено 8 704 проверки соблюдения гражданами, юридическими и должностными лицами земельного законодательства на площади 163,0 тыс. га земель различных категорий и форм собственности, в ходе проведения которых было выявлено 2 665 нарушений в сфере земельных отношений на площади 54,0 тыс. га, было привлечено к административной ответственности 2 477 нарушителей земельного законодательства с наложением штрафных санкций на сумму более 3,5 млн руб.

В ходе проверок районных, поселковых и сельских муниципальных администраций по соблюдению земельного законодательства при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков было проверено 2 014 решений, из которых выявлено 157 неправомерных.

Кроме того, в 2012 году было зарегистрировано 322 обращения граждан и юридических лиц по вопросам некачественного проведения землеустройства. Управлением Росреестра по Нижегородской области было проведено наиболее значимых 26 проверок за соблюдением технологии землеустройства, где большое внимание было уделено отводу земельного участка объектам культурного наследия, а также межевания земель другим собственникам и арендаторам.

Рассматривая результаты проверок за соблюдением земельного законодательства, можно выделить некоторые наиболее значимые нарушения:

1) самовольное занятие земельных участков, без правоустанавливающих документов;

2) предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков, осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

3) нарушение порядка прекращения права собственности на земельные участки. Так, при отказе от права собственности на земельный участок, этот земельный участок приобретает правовой режим бесхозной или недвижимой вещи. В решениях органов МСУ данные земельные участки неправомерно зачисляются в фонд перераспределения или же в земли запаса;

4) другие нарушения.

Особое значение имеет надзор за проведением землеустройства и осуществлением землеустроительных мероприятий, предусмотренный Федеральным законом №78-ФЗ «О землеустройстве».

В связи с тем, что нынешние земельные отношения основаны на многообразии форм собственности на землю, которые закреплены в Конституции РФ, объектом земельного надзора является земельный фонд, но при этом проверяется правильность использования земельных участков, а не земельного фонда и объектом проверки является сложнейший комплекс – земельный участок и субъект земельных отношений. Совокупность земельных участков может составлять земельный фонд муниципального образования, субъекта федерации и страны в целом. Государственный надзор охватывает земли всех категорий земельного фонда, может проводиться одновременно по предприятиям целой отрасли, независимо от того, в границах какого административно-территориального образования находятся подконтрольные объекты.

Такая дифференциация отдельных видов земельного надзора требует соответствующего подхода к подготовке информации, необходимой для его проведения. Так, в связи с переходом к рыночной экономике, при формировании оборота и рынка земли, в последние годы увеличились работы по межеванию земель с целью формирования земельных участков как объектов кадастрового учёта для совершения сделок с ними. Однако работы по землеустройству при формировании границ земельных участков стали проводиться на разной технической базе, с использованием не всегда четкой и правильной технологии, что поставило под сомнение достоверность, точность и правовую ценность этой землеустроительной документации.

Недостаточность надлежащего надзора за проведением землеустроительных работ и привлечение к их выполнению некомпетентных организаций и частных лиц привели к тому, что принятие решений по использованию земель проводилось без необходимого правового, технического, эко-

номического и экологического обоснования и без соблюдения требований землеустройства.

При этом проявились и получили распространение следующие правонарушения и негативные процессы в земельных отношениях:

1) повсеместно нарушаются сроки выполнения земельно-кадастровых работ, а на получаемые замечания организация не всегда быстро устраняет недочеты, что влияет на качество работ;

2) повсеместно наблюдается выделение земель для коллективного садоводства, индивидуального жилищного и дачного строительства и иных целей на землях особо охраняемых природных территорий, в охранных и санитарно-защитных зонах;

3) в преобладающем большинстве выданных документов, удостоверяющих права граждан и юридических лиц на землю, не отражаются ограничения и обременения (сервитуты) прав на использование земель;

4) происходит увеличение изъятия ценных сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей, в т.ч. мелиорированных;

5) земли переданных в ведение органов местного самоуправления для расширения личных подсобных хозяйств, выпаса скота и сенокосения, во многих случаях, особенно в пригородных зонах крупных городов, заняты под коттеджное и дачное строительство.

Рассматривая положительную роль земельного надзора в современных рыночных условиях, необходимо отметить важность и значимость деятельности Росреестра по контролю соблюдения земельного законодательства при работе органов власти и при проведении землеустройства для целей управления земельными ресурсами. При этом нужно учесть, что земельный надзор является стабилизирующим фактором в развитии и управлении территориями, способствуя росту оборота рынка земли и недвижимости в различных административно-территориальных образованиях. В связи с этим предлагаем, чтобы при проведении земельного надзора Росреестр и его службы на местах уделили более пристальное внимание в решении следующих недостатков в правоотношениях между различными землепользователями в рыночных условиях:

1. Добиться получения достоверной информации о количественном и качественном состоянии и использовании земель собственников земельных участков различных форм собственности, которая является базовой для механизма регулирования земельного оборота, установления платежей за землю и ведения кадастра недвижимости.

2. Провести анализ видов правонарушений в использовании земель различных форм собственности: государственной, муниципальной, частной.

3. Провести анализ видов правонарушений при формировании землепользований различной формы собственности. Сколько установлено границ,

каким методом, достоверность местоположения этих землепользований, что приводит к недостоверности информации об объекте кадастрового учета.

4. Провести анализ видов правонарушений и их взаимосвязь с суммами штрафных санкций (на кадастровой оценке или рыночной).

5. При проведении земельного надзора необходимо применять различные методы обнаружения правонарушений (аэрофотосъемка, космосъемка и другие).

6. Необходимо рассмотреть вопрос экономической эффективности при проведении земельного надзора в зависимости от правонарушений.

Список литературы

1. Доклад о состоянии и использовании земель Нижегородской области в 2012 году/Упр. Федер. службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Нижегород. обл. – Н.Новгород: [б.и.], 2013 – 108 с.

2. Варламов, А. А. Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю [Текст]: Монография / под ред. А.А.Варламова, Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2006 – 243 с.

«ДРУГ ИНВЕСТОРА» – ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ДЛЯ НАГЛЯДНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

*Сухоруков С. А.,
программист-аналитик, ООО «Группа комплексных решений»
г. Нижний Новгород*

Оценка инвестиционной привлекательности территории является важнейшим аспектом принятия любого инвестиционного решения. В борьбе за инвестора выигрывают те регионы, которые создают наилучшие условия для деятельности инвесторов и ведут активную деятельность по информированию потенциальных деловых партнеров об условиях ведения бизнеса в регионе.

Цель этого проекта – создание открытого и доступного ресурса, позволяющего предоставлять инвесторам информацию, необходимую для осуществления инвестиционной деятельности, объединенную в одном месте из различных источников.

Для решения данной задачи был выбран способ предоставления информации при помощи геоинформационного ресурса, как уже давно заре-

комендовавшего себя в качестве наиболее удобного и информативного способа.

Данный геоинформационный ресурс создан при помощи отечественной программной разработки MAP Around, уже несколько лет успешно функционирующей в различных проектах.

Для информационного наполнения ресурса используются следующие источники:

- генпланы городов;
- схема территориального планирования;
- кадастровая карта Российской Федерации;
- карты коммуникаций, доступные на сайтах соответствующих компаний;
- статистические показатели экономического развития территории.

Это разрозненные источники, и получение информации из них по конкретному участку территории – основная возможность данной геоинформационной системы.

Подключение данных производится как через непосредственную загрузку в базу данных системы, так и посредством стандартного картографического веб-сервиса WMS, что упрощает процесс актуализации данных на ресурсе, поскольку все данные, полученные посредством этого сервиса, полностью аналогичны ресурсу-источнику.

Основа данного продукта – интерактивная инвестиционная карта.

В качестве картографической основы для неё могут использоваться различные источники от использования собственной карты, основы заказчика до возможности подключения Яндекс-карт, Карт ГУГЛ и т.д.

На картографическую основу накладываются кадастровая карта Росреестра, а также ряд векторных слоёв, содержащих информацию, позволяющую инвестору принять решение об инвестировании.

Для принятия решения об инвестировании на определенной территории зачастую имеет решающее значение наличие необходимых энергетических мощностей для реализации данного проекта.

Для получения информации об инвестиционных возможностях территории в данном продукте реализованы следующие возможности:

1. Инструмент, позволяющий потенциальному инвестору выбрать территорию по своему усмотрению и получить по ней всю доступную информацию. Работает данная возможность следующим образом: пользователь самостоятельно указывает на карте, какой участок территории его интересует, затем выводится вся доступная информация по данному участку на экран. Набор этой информации зависит от количества источников, подключенных к продукту. При этом само количество источников не ограничено. Также пользователь имеет возможность распечатать данный участок карты с полученной информацией по нему.

2. Возможность проанализировать существующие инвестиционные предложения. При определенном приближении местоположения «инвестиционного объекта» видно не только конфигурацию земельного участка, но и местоположение объекта. При этом так же «по клику» можно ознакомиться с информацией, содержащей описание данного объекта.

Первоначальный ввод и редактирование информации по объектам реализованы через удобный интерфейс, не требующий дополнительного обучения оператора, обслуживающего систему. При этом предусмотрены возможности как загрузки заранее подготовленных картографических слоев, так и «создания» объектов непосредственно на ресурсе с последующим редактированием как графической, так и семантической информации.

3. Возможность получения информации о территории, которая реализована в разделе «Инвестиционная привлекательность». Данный раздел содержит тематические карты, позволяющие потенциальному инвестору принять решение об инвестировании на той, либо иной территории.

Тематические карты разработаны на основании имеющейся информации об инфраструктуре, экономических показателях и т.п.

Тематические карты по своей сути – это математический анализ пространственных и статистических данных с наглядным предоставлением результата анализа.

Основная задача данных аналитических материалов – это систематизированное и наглядное представление информации об условиях и ведении предпринимательской деятельности на территории субъекта.

Комплексная оценка инвестиционной привлекательности территории производится по следующим направлениям:

- социально-демографический потенциал территории;
- экономический потенциал территории;
- ресурсный потенциал территории;
- инфраструктурный потенциал территории;
- инвестиционный потенциал территории.

Результатом анализа является наглядное представление данных в виде картографического материала с отчетом по интерпретации полученного результата. Результат представляется в виде 2d или 3d тематических карт, наложенных на карту субъекта РФ.

Просмотр тематических карт возможен в комбинации с различными картографическими материалами, подключенными к данному ресурсу.

Таким образом, данный проект позволит снизить информационный барьер для входа на региональный рынок инвестиций.

ИНФРАСТРУКТУРА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ – КУЛЬТУРА ОРГАНИЗАЦИИ ДОСТУПА К ПРОСТРАНСТВЕННЫМ ДАННЫМ

*Тарарин А.М.,
Директор МП «ЦентроградНН»
ННГАСУ, г. Нижний Новгород*

Инфраструктура пространственных данных (ИПД) – это совокупность пространственных информационных ресурсов, организационных структур, правовых и нормативных механизмов, технологий создания, обработки и обмена пространственными данными, обеспечивающая широкий доступ и эффективное использование пространственных данных гражданами, субъектами хозяйствования и органами власти [Миллер, 2005].

Одними из первых национальную инфраструктуру пространственных данных (National Spatial Data Infrastructure – NSDI) стали создавать в США. В указе президента США Билла Клинтона от 13 апреля 1994 г. ИПД определяется как *«совокупность технологий, политики, стандартов и человеческих ресурсов, необходимых для сбора, обработки, накопления, хранения, распределения и улучшенного использования пространственных данных»*.

В качестве примера реализации ИПД можно привести введение стандарта SDTS, основанного на идее обменного формата, который служит посредником при конвертировании данных из формата одного программного средства ГИС в формат другого (рис. 1). Каждый из участников обмена должен располагать при этом средствами экспорта/импорта в/из SDTS [1]. При использовании стандарта SDTS количество необходимых конвертеров уменьшается с $N(N-1)$ в случае А до $2N$ в случае В.

В России первым официальным документом, регулирующим создание ИПД, стала Концепция создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации (далее – Концепция ИПД РФ), одобренная распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.08.2006 г. № 1157-р.

Согласно Концепции ИПД РФ, основной целью создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации является создание условий, обеспечивающих свободный доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан к пространственным данным и их эффективное использование.

К сожалению, после принятия Концепции ИПД РФ можно отметить отсутствие системной работы в этом направлении.

Одним из примеров реализации принципов ИПД можно назвать картографический портал ФГУП «ГОСГИСЦЕНТР», который позволяет получать информацию о наличии цифровых топографических карт разных мас-

штабов на территорию Российской Федерации, содержащихся в федеральном картографо-геодезическом фонде (ФКГФ) [2].

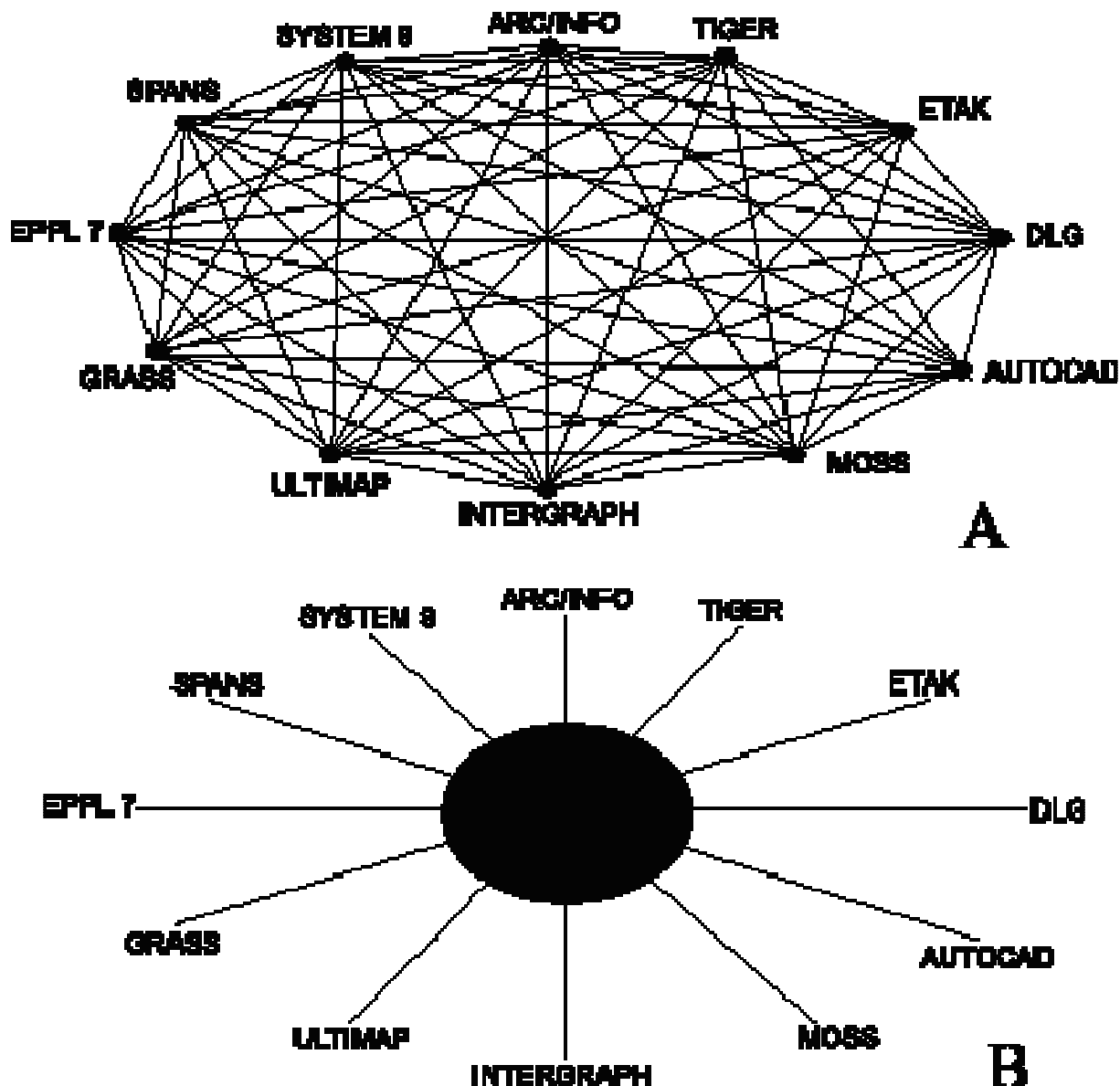


Рис. 1. Преимущества разработки и поддержки N программными средствами единого обменного формата (SDTS)

По всем цифровым картам, хранящимся в ФКГФ, были размещены метаданные, что позволило заинтересованным лицам получить информацию о наличии картографических материалов в ФКГФ без соответствующих запросов о наличии материалов. В настоящее время метаданные материалов ФКГФ можно посмотреть на геопортале инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации по адресу <http://nsdi.ru/>.

Наиболее ярким примером реализации принципов ИПД является публичная кадастровая карта, введенная в эксплуатацию 1 марта 2010 года.

Публичная кадастровая карта обеспечивает поиск и просмотр сведений о земельных участках, внесенных в государственный кадастр недвижимости, а также предоставление доступа к графическому описанию границ земельных участков посредством современных картографических веб-сервисов.

Применение веб-сервисов позволяет организовывать работу, исходя из принципов ИПД, когда обеспечивается прямой доступ к официальным, юридически значимым базам данных (рис. 2).

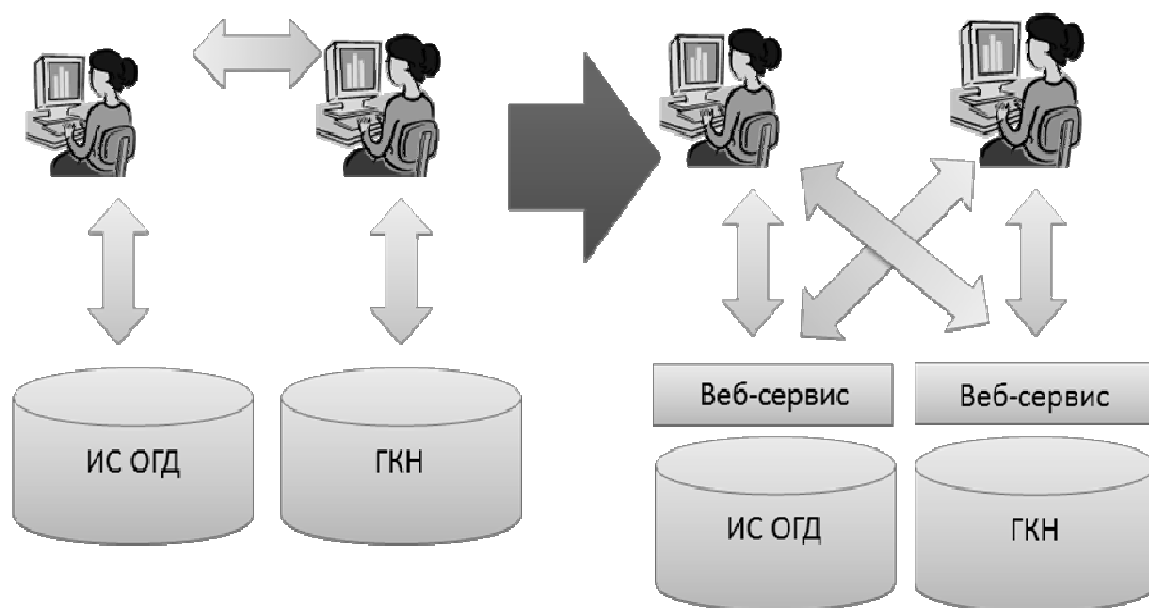


Рис. 2. Организация информационного взаимодействия в соответствии с принципами инфраструктуры пространственных данных

Так, например, органы архитектуры и градостроительства должны иметь прямой доступ к базе данных органа кадастрового учета, а не составлять отдельные запросы. При этом время доступа к информации снижается на несколько порядков с 15 дней до считанных минут, а трудозатраты сокращаются в разы [3].

В случае выполнения международных стандартов по доступу к пространственным данным возможно совмещение различных наборов пространственных данных. Так, на рис. 3 представлен пример совмещения сведений о земельных участках из государственного кадастра недвижимости и территориальных зон из ИСОГД и адресного плана города Нижнего Новгорода.

Таким образом, внедряя принципы ИПД, тем самым повышая культуру работы с пространственными данными, возможно многократно повысить эффективность работы с пространственными данными за счет снижения затрат на получение доступа к данным и увеличение производительности при их обработке.

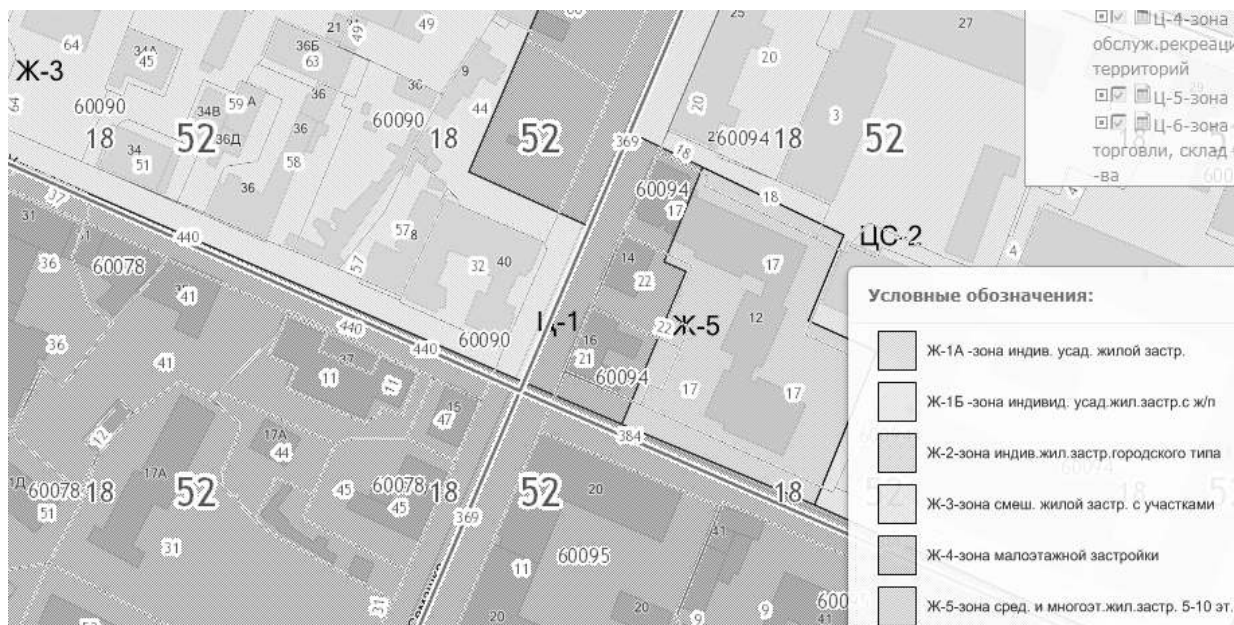


Рис. 3. Совмещение карты градостроительного зонирования и публичной кадастровой карты на электронной карте Нижнего Новгорода (<http://webmap.admgor.nnov.ru/>)

Список литературы

1. Кошкарев, А.В. Стандартизация пространственных данных: зарубежные новости // Информационный бюллетень ГИС-Ассоциации/А.В. Кошкарев – М., 1999. – №3(20). – С. 14 – 16.
2. Тарарин, А.М. Создание и развитие инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации в 2012 году /А.М. Тарарин // Великие реки, 2012 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2012 – с. 389 – 390.
3. Тарарин, А.М. Информационное обеспечение градостроительной деятельности : учеб. пос. / А.М. Тарарин, М.В. Карандеева, О.А. Сухарева. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2013. – 90 с.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ С ОСНОВАМИ ЛАНДШАФТНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА

*Чурсин А.И.
ПГУАиС, г. Пенза*

В новых экономических условиях назрела необходимость более глубокого осмысления эффективности управления земельными ресурсами. Уровень эффективности аграрного производства отражает не только соот-

ношение результата и затрат, но и степень использования его ландшафтно-экономико-экологического потенциала.

Под ландшафтно-экологическим землеустройством следует понимать систему мероприятий по организации рационального использования и охране земель сельскохозяйственных предприятий, устройству их территорий на основе детального учёта природно-генетического разнообразия местности в границах проявления системообразующих факторов функционирования ландшафтов и агроэкосистем.

Как правило, под производственными возможностями общества или предприятия понимается в первую очередь объем выпуска продукции. Но этого мало. Не менее важны затраты на ее производство. Следовательно, ландшафтно-экономико-экологический потенциал предприятия – это его способность выработать и реализовать определенный объем качественной продукции при максимальном и рациональном использовании имеющихся ресурсов, получить валовой доход и прибыль, не нарушая имеющиеся агроландшафты.

Согласно ландшафтной морфологической концепции, ландшафт рассматривают как сумму природных и антропогенных компонентов, формирующих типичные территориальные единицы на Земной поверхности.

Существующие агроландшафтные геосистемы в большинстве своем образовались стихийно или на основе прошлых представлений. Учитывая эволюционное развитие, необходимо провести реконструкцию агроландшафтных геосистем. Одним из вариантов такой реконструкции на практике может стать ландшафтно-экологический подход в сельском хозяйстве, выражающийся в различных модификациях биологических методов хозяйствования, вариант сбалансированного сельского хозяйства. Сбалансированные агрогеосистемы – это системы с научно обоснованными севооборотами, мероприятиями по восстановлению плодородия почвы, разнообразием сельскохозяйственных культур и домашних животных, а также обладающие естественными механизмами защиты от вредителей с созданием на территории хозяйства микро- и макроэнтомологических заказников.

В основе рационального землепользования лежит осуществление управленческих и контрольных функций государства за состоянием земельных ресурсов.

С экологических позиций понятие «агроландшафт» соответствует чередованию агробиогеоценоза или агроэкосистемы с учётом геоморфологической конструкции природного ландшафта. Основная стратегия по созданию высокопродуктивного и устойчивого агроландшафта должна базироваться на экологических законах, заключаться в сохранении и умножении его многообразия. Экологизация сельскохозяйственного производства, повышение устойчивости агроэкосистем заключаются в приближении структуры и функционирования агроландшафтов к природным условиям, имита-

ции на сельскохозяйственных землях природных режимов и механизмов саморегулирования.

В системе мероприятий по оптимизации использования сложившихся агроландшафтов, повышению ответственности собственников земли и землепользователей в рамках сельскохозяйственного производства особое место занимает использование организационно-правовых основ использования агроландшафтов.

За последние 20 лет в России создана правовая база для реализации государственной политики в этой сфере природопользования, состоящая из двух подсистем: природно-ресурсного и природоохранного законодательства.

Для обеспечения рационального землепользования, кроме правовых мер, имеется целый ряд организационно-хозяйственных, производственно-технологических и экономических средств и способов.

Совершенствование экономического механизма природопользования в этой отрасли народного хозяйства должно быть направлено на:

- стимулирование рационального использования земельных ресурсов и применение ресурсно- и энергосберегающих технологий, снижающих неблагоприятное воздействие на окружающую среду до экологически безопасного уровня;

- создание необходимых финансово-экономических условий для эффективного использования земельно-ресурсного потенциала, сохранения и воспроизводства плодородия почв;

- формирование комплекса мер, обеспечивающих организацию хозяйственной деятельности на принципах, исключающих превышение предельно допустимых техногенных нагрузок на экосистемы.

Только при комплексном эколого-экономическом и ландшафтно-экологическом подходе при проведении землеустройства можно рассчитывать на возможное решение многоплановой проблемы охраны и рационального использования земельных угодий как части природной среды и основного средства производства в сельском хозяйстве.

Список литературы

1. Гераськин, М.М. Агроландшафтное землеустройство в Республике Мордовия – основа эффективного хозяйствования на земле /М.М. Гераськин// Кадастровый вестник № 3, М. 2006. – с.27-33

2. Мищенко, А.А. Проблемы коэволюционного развития природных и агроландшафтных геосистем (на примере Западного Предкавказья) /А.А. Мищенко, В.Н. Тюрин, Л.А. Морева, А.Я. Ачканов, г. Краснодар /Ландшафтоведение: теория, методы, региональные исследования, практика: Материалы XI Международной ландшафт. конф. – М.: МГУ, 2006.

3. Чурсин, А. И. Решение экологических проблем земледелия с помощью защитных лесных насаждений в агроландшафтах/ А. И. Чурсин, В. В. Пресняков, И. Ю. Сафронова. – Пенза-Нейбрандербург: Материалы IV Международной НПК, 2007. – 50.с.

4. Чурсин, А.И. Землеустройство на эколого-ландшафтной основе / А. И. Чурсин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический ежемесячный журнал № 4. – М.: ГУЗ, 2007. – с. 26. – 31.

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РЕЛИГИОЗНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕННОСТЕЙ

*Шановал К.А., Киселева Н.А.
ПГУАиС, г. Пенза*

Россия – многонациональная страна. На декабрь 2012 года 74 % россиян исповедовали православие, 7 % – ислам. В 2009 году цифры составляли соответственно 80 и 3 %. К каждой из других конфессий (католицизм, буддизм, иудаизм и др.) относят себя не более 1 % респондентов [4].

На территории Российской Федерации большое количество культовых зданий и построек, относящихся для различных вероисповеданий. И земельный вопрос в данной области требовал установление единого порядка, так как необходимо разграничить религиозное имущество от остального.

Отношения между государством и религиозными организациями за последний век претерпели много изменений. Можно выделить три основных этапа в регулировании земельного вопроса в отношении религиозных организаций за последнее столетие.

1. Религиозные организации не могли иметь собственность, все культовые постройки являлись народным достоянием.

2. Религиозные организации обрели права юридического лица. Недвижимость находилась в их безвозмездном пользовании, права на собственности возникали только в отношении вновь созданных на их средства имуществ [3].

3. Современный этап регламентируется федеральным законом от 30.11.2010 №327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Закон регламентирует, что передача религиозной организации государственного или муниципального имущества религиозного назначения

осуществляется в собственность или безвозмездное пользование на определенный по согласованию с религиозной организацией срок.

В соответствии с данным Законом, земельный участок, на котором расположено имущество религиозного назначения, передается религиозной организации в собственность бесплатно или на праве безвозмездного срочного пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации [3].

Главная проблема состоит в том, что происходит ошибка в отнесении культовых зданий к религиозному имуществу. При отнесении построек к религиозному имуществу, Государственные органы охраны памятников руководствуются Федеральным законом от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно вышеуказанному закону многие культовые здания не подходят под перечень имущества религиозного значения, который представлен в федеральном законе «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения...». В таком случае необходимо пользоваться последним законом, так как, если «противоречат друг другу акты одного и того же органа, но изданные в разное время, то применяется последний по принципу, предложенному еще римскими юристами: позже изданный закон отменяет предыдущий во всем том, в чем он с ним расходится» [4, с. 431].

Таким образом, к имуществу религиозного назначения относится недвижимое имущество (помещения, здания, строения, сооружения, включая объекты культурного наследия народов Российской Федерации, монастырские, храмовые и (или) иные культовые комплексы), построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное образование, монашеская жизнедеятельность, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников, а также движимое имущество религиозного назначения (предметы внутреннего убранства культовых зданий и сооружений, предметы, предназначенные для богослужений и иных религиозных целей) [2].

В связи с этим возникло много споров о том, что для вывода училищ, институтов, госучреждений, филармоний, музеев, архивов и библиотек, располагающихся в зданиях храмов, бывших семинарий, церковно-приходских училищ и так далее, потребуется построить новые здания и соответствующим образом их оборудовать, не говоря уже о проблеме землеотвода под такое строительство [6].

Также стоит отметить, что общественность обеспокоена тем, что к имуществу религиозного назначения относят объекты культурного наследия

[2]. Необходимо понимать, что имущество религиозного назначения и памятники истории, культуры народов РФ совершенно разные вещи. Памятники истории, которые и так требуют особого ухода и отдельного внимания, должны быть на контроле и обслуживаться компетентными в этой области органами. А также обслуживание исторических реликвий требует больших капиталовложений и огромной ответственности.

Многие считают, что РПЦ не способна обеспечить надлежащий контроль и обслуживание, соответствующие возрасту и ценности той или иной реликвии. По этому поводу происходит много споров, а также сотрудники многих музеев отсылают письма в Кремль с просьбами о разрешении данного вопроса.

Таким образом, необходимо четкое разграничение религиозного имущества. Для грамотного исполнения федерального закона «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности», в него необходимо внести ряд поправок с письменным разъяснением всех прав и обязанностей сторон для исключения споров и прений при передаче имущества.

Список литературы

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73—ФЗ ;
2. О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности : федер. закон от 30 ноября 2010 г. № 327-ФЗ ;
3. О свободе совести и о религиозных объединениях: от 26 сентября 1997 г. № 125-ФЗ // Собрание законодательства РФ.;
4. Теория государства и права. Курс лекций / Под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. — М.: Юристъ, 1997. — 672 с.
5. Добрынина Е. Православных в России становится меньше// Российская газета, 17 декабря 2012г.
6. Экспертное заключение Российского института культурологии, Государственного института искусствознания и ИКОМ России по проекту федерального закона № 391395-5 «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ РЫНКА ЗЕМЛИ НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Шемякова Е.Ю., Олонина С.И.
ННГАСУ, г. Нижний Новгород

В 1990 году после введения права частной собственности на земельные участки термин «рынок земли» применяется достаточно широко. На сегодняшний день понятие «земельный рынок» юридически не закреплено, что вносит определенные противоречия как в экономические, так и в правовые отношения.

В связи с этим сегодня одной из главных задач государства является создание законодательной базы для системного развития цивилизованного отечественного рынка земли.

Проанализировав точки зрения специалистов [1, с. 24], мы считаем, что земельный рынок представляет собой систему экономических и правовых отношений, возникающих в процессе формирования, использования и обмена земельными участками и правами на них между субъектами земельных отношений.

Развитие российского земельного рынка имеет общие тенденции, однако по регионам наблюдаются специфические закономерности и особенности, которые связаны с географическими, природными, экономическими, демографическими и социальными факторами.

Нижегородская область по уникальному экономико-географическому положению и высокому уровню социально-экономического развития является одним из крупнейших регионов России. Данное обстоятельство выражается в тех тенденциях, которые происходят с земельным рынком области.

Земельный фонд Нижегородской области образуют земли, находящиеся в пределах административных границ, площадь которых составляет 7 662,4 тыс. га [2]. В распределении земель по формам собственности преобладают государственная и муниципальная собственность (45,4 %), собственность граждан (25,5 %) и собственность Российской Федерации (23,0 %) (рис. 1).

По мнению специалистов [1, с. 40, 3], информация о динамике сделок с землей определяет основные тенденции развития земельного рынка, а также его текущего состояния.

Исследование рынка земли в Нижегородской области показало, что в 2011 году было зарегистрировано 114 370 сделок с земельными участками на площади 864,71 тыс. га (рис. 2). В сравнении с 2005 годом наблюдается рост сделок как в количественном отношении на 58,8 % (на 67 277 сделок), так и по размеру площади земельных участков на 86,6 % (на 748,9 тыс. га) (рис. 3).



Рис. 1. Распределение земель по формам собственности в Нижегородской области на 1 января 2012 г.

В 2011 году в структуре совершаемых сделок преобладает аренда государственных и муниципальных земель (43,2 %) и продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (21,9 %).

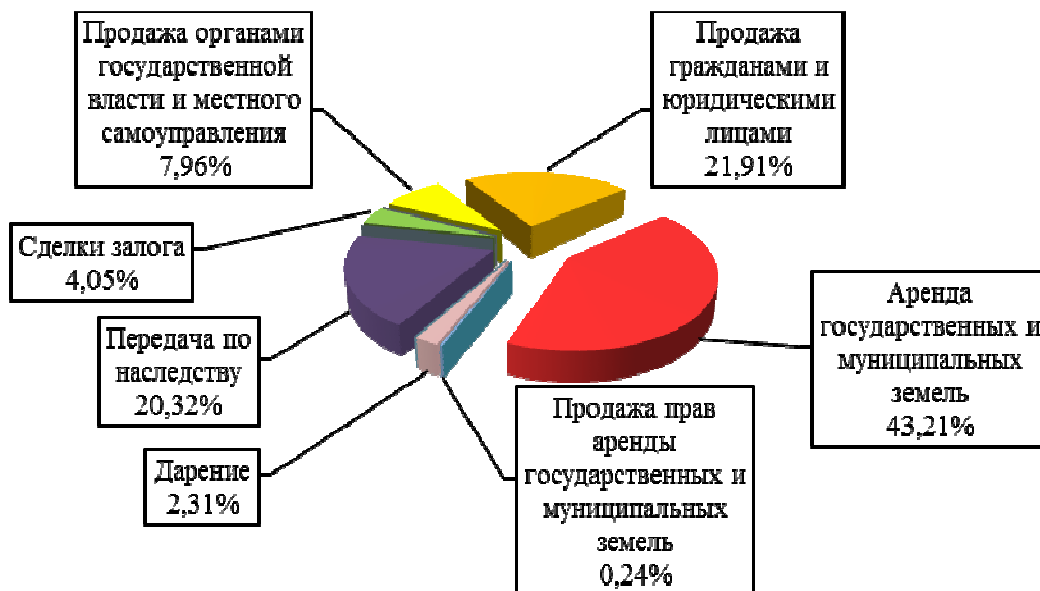


Рис. 2. Структура сделок с земельными участками в Нижегородской области в 2011 г.

Исследуя динамику совершенных сделок с земельными участками в Нижегородской области за 2005 – 2011 гг., можно увидеть рост количества по всем видам сделок и увеличение площадей земельных участков, участвующих в рыночных отношениях.



Рис. 3. Динамика сделок на земельном рынке Нижегородской области за период 2005 – 2011 гг.

Анализ продаж земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления, а также гражданами и юридическими лицами показал, что в настоящее время преобладающими видами сделок являются продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами (рис. 4).

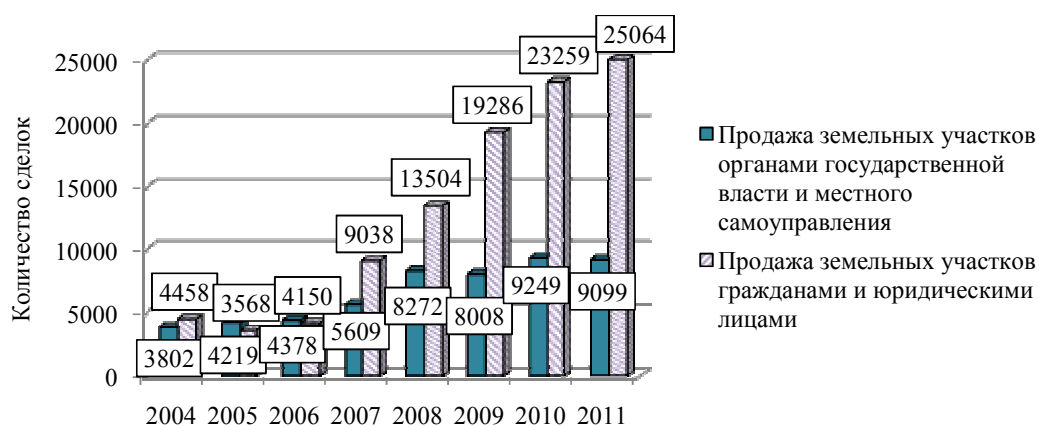


Рис. 4 Динамика продажи земельных участков (количество сделок) в Нижегородской области за период 2004 – 2011 гг.

В 2011 г. количество совершаемых сделок по продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами по отношению к 2004 г. выросло на 82,2 % (на 20 606 сделок), а по продаже органами государственной власти и местного самоуправления – на 58,2 % (на 5 297 сделок).

В заключение выделим следующие особенности развития рынка земли в Нижегородской области:

- ограниченность предложения земельных ресурсов ежегодно усиливается закрепленностью земли в частную собственность;
- преобладающий вид сделок – аренда земельных участков (43,2 % от общего количества сделок);
- наличие электронного взаимодействия между органами государственной власти, гражданами и организациями (электронный документооборот).

Перспективы развития рынка земли в Нижегородской области мы видим в следующем:

- на уровне исполнительной власти: контроль за порядком определения цены земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности; сохранение целевого использования земельных участков;
- на уровне законодательной власти: разработка нормативно-правовой базы по установлению максимальной площади земель муниципальных образований, включенных в рыночные отношения.

Таким образом, для создания более совершенной законодательной базы в сфере регулирования земельного рынка необходим учет региональных особенностей его функционирования и постоянный анализ практики оборота земель.

Список литературы

1. Мальцев, К. В. Земельный рынок России : методология исследования и механизмы управления [монография] / К. В. Мальцев. – Н. Новгород: – Изд-во Волго-Вятской акад. гос. службы, 2007. – 113 с. ; 34 л.: ил.
2. Нижний Новгород. Роснедвижимость. Доклады о состоянии и использовании земель Нижегородской области за 2004 – 2011 гг. [Текст] / Федер. агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) : сост. М. О. Денисов, С. Б. Громова, Е. В. Кутис [и др.]. – Н. Новгород : Упр. роснедвижимости по Нижегород. обл., 2005 – 2011.
3. Федюнина, Е. Н. Особенности развития системы земельных отношений в региональной экономике / Е. Н. Федюнина [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – №5. – с. 6 – 12.

Материалы
2-й Региональной научно-практической конференции
«Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты,
кадастр и геоинформатика»
(3 октября 2013 г.)

Редактор Н.А. Воронина

Подписано в печать ____ Формат 60x90 1/16. Печать трафаретная.
Уч.-изд. л.3.8. Усл. печ. л.4.2 **Тираж 100** экз. Заказ № ____
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»
603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65
Полиграфический центр ННГАСУ, 603950, Нижний Новгород, ул. Ильинская, 65