

LAND RESOURCES AND THEIR USE

V. N. Grechikhin, E. V. Provalova

Key words: *territorial planning, forecasting documentation, planning, Scheme of land management, the scheme of the regional plan, a land category management system.*

In the article on the background condition of use of agricultural land reviewed the abolition of the division of land into categories, distribution and quality of the developed documents of territorial planning; the need forecasted documentation as the basis of socio-economic development; the problems of land resources management.

УДК 332

СОВЕРШЕНСТВОВАТЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В. Н. Гречихин, кандидат экономических наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»
Тел. 8(8422)43- 00- 08, zem-kafedra44@yandex.ru

Ключевые слова: *Территориальное планирование, прогнозная документация, планирование, Схема землеустройства, Схема районной планировки, категории земель.*

В статье рассмотрены вопросы отмены деления земель на категории, распространение территориального планирования на земли сельскохозяйственного назначения; необходимость прогнозной документации как основы социально-экономического развития.

В 2012 году распоряжением Правительства РФ от 03. 03 2012 г №297-р. утверждены «Основы государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012-2017 годы (далее Основы). [2] Целью государственной политики в области использования земельного фонда документ определяет *повышение эффективности использования земель, охрану земель как компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.* К главным же направлениям политики по управлению земельным фондом в Основах отнесено *совершенствование порядка определения правового режима земельных участков путём исключения из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории, т.е. определение правового режима земельных участков на основании видов разрешенного использования в соответствии с документами территориального планирования.*

При разработке программ социально-экономического развития, что входит в функции Минэкономразвития РФ, прежде всего, должен учитываться потенциал земли, как средства производства, а затем – как пространственного базиса для размещения инфраструктурных объектов капитального строительства.

В советский период взаимозвязанное решение вопросов использования земель и строительства осуществлялось на основе реализации Проектов (Схем) районной сельскохозяйственной планировки. На сегодня в Градостроительном кодексе РФ, [3] определяющим обязательность территориального планирования, не упоминается земля как база-основа для размещения объектов крупного капитального строительства. В кодексе не используются выражения «использование земель», «система расселения», «природные условия», а также не упоминается перечень показателей, которые должны быть в основе решений о размещении объектов крупного капитального строительства (си-

стема расселения, численность и состав населения, объёмы производства и потребления продукции, социальная сфера и многое другое).

В настоящее время схемы территориального планирования разработаны во многих регионах РФ. Однако их содержание не соответствует постановлению Правительства РФ от 13. 11. 2006 г. № 680 «Положение о составе схем территориального планирования Российской Федерации», пункт 2 которого гласит: «Схемы территориального планирования являются *основанием для принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления решений при планировании мероприятий по социально-экономическому развитию* Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований...». [1]

В Схемах территориального планирования муниципального районов и их поселений не производится анализ системы расселения и не разрабатываются предложения по её реконструкции, а также систем землепользований, землевладений, не ставится задача отображать на картах используемые сельскохозяйственные угодья и подлежащие освоению или восстановлению. Решение этих вопросов выведено из задач и функций территориального планирования, так как это решается в процессе землеустроительных действий. Более того, в результате землеустройства решаются не только вопросы организации пространственных форм использования земель, но и производятся расчёты по объёмам производства сельскохозяйственной продукции и определяется потребность в трудовых ресурсах. Связь по таким показателям градостроительной и землеустроительной документации Градостроительным кодексом РФ на сегодня не определена, хотя и очевидна.

Практическое соединение территориального планирования с сельскохозяйственным и иным производством в границах муниципальных образований в едином документе есть не что иное как Схема районной планировки. Следовательно, повышение качества документов территориального планирования ведёт к возврату документации, которая разрабатывалась в советский период, была востребована как прогнозная документация и, которая на сегодня имеет место быть во многих странах.

Проект (схема) районной планировки состоял из двух частей: строительная часть (размещение производственных, социальных и других объектов строительства) и сельскохозяйственная часть (организация территории, система расселения и производство продукции). Сельскохозяйственная часть районной планировки по содержанию представляла собой современную Схему землеустройства административного образования.

Схема землеустройства разрабатывается на все земли входящие в границы административного образования не зависимо от категории земель, форм собственности на землю, организационно-хозяйственных форм ведения производства:

* сельскохозяйственные предприятия (СПК), крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуаль-

ные предприниматели и другие производители сельскохозяйственной продукции, использующие землю на условиях аренды;

* личные подсобные хозяйства за пределами населённых пунктов;

* индивидуальные предприниматели, выделившие свои земельные доли из общей долевой собственности, прошедшие и не прошедшие процедуры межевания и регистрацию прав на земельные участки;

* сельскохозяйственные предприятия, включая ЗАО, Агрохолдинги, Агрофирмы, ООО, ОГУСПы, МУПы и другие.

В составе Схемы комплексно на перспективу (10-15 лет) решаются вопросы использования земельного фонда, которые являются исходными данными для территориального планирования, а именно:

* консолидации уже выделенных земельных участков и установления массивов, на которые могут выделяться из долевой собственности (при желании) следующие собственники земельных долей, а также не востребуемых земельных долей;

* распределения земельного фонда по формам собственности и категориям земель, формирования землепользований и землевладений на перспективу с учётом трансформации угодий;

* обоснования системы расселения, составление балансов трудовых ресурсов по населённым пунктам и др.

Соединение территориального планирования с прогнозом использования земель, т.е. территориальное планирование плюс схема землеустройства - это **дорожная карта** по выходу из сложившегося положения в экономике, сельском хозяйстве, использовании трудовых ресурсов и др. **Задача прогнозной документации** – обозначить цели для системы управления всех уровней региона. Достижение этих целей и есть содержание управленческой и хозяйственной деятельности. **Только придание прогнозам статуса правовой основы** может, с одной стороны, уберечь администрации от бессистемных управленческих действий, а с другой – исключить привлечение инвесторов для строительства объектов не первостепенной важности.

Прогнозирование и планирование использования земель – это инструмент проведения земельной политики государства. Поэтому разработка и осуществление Схем землеустройства в современных условиях рассматривается как метод исправления негативных результатов последней земельной реформы. Однако за прошедшие 20 лет в России не осуществлено ни одного какого-либо реального мероприятия по оптимизации земельных отношений. Более того, предлагается распространение градостроительных норм и правил на земли сельскохозяйственного назначения, что приведёт к уменьшению их площади. Столь необходимое на фоне наличия многообразия форм собственности на землю землеустройство прижато и фактически не осуществляется.

В этой связи важно привести градостроительное и земельное законодательства в соответствие с целями и задачами социально-экономического развития страны, а также внедрить в практику всенародное обсуждение Основ использования земельных ресурсов – главного национального богатства народа РФ. При этом управление земельными ресурсами

должно быть сосредоточено в едином федеральном центре, а не рассредоточено между десятком министерств. Только такой центр обеспечит разработку и внедрение единой взаимоувязанной системы прогнозной документации в стране и контроль за её реализацией всеми органами системы управления.

Библиографический список:

1. Постановление Правительства РФ от 13.11.2006 N 680 (ред. от 06.02.2012) «О составе схем территориального планирования Российской Федерации» (13 ноября 2006 г.)
2. Распоряжение Правительства РФ от 03.03.2012 N 297-р (ред. от 28.08.2014) «Об утверждении основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2020 годы».
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменениями от 23.06.2014 г.) // Система Консультант Плюс

IMPROVEMENT OF SPATIAL PLANNING AND LAND USE FOR THE DEVELOPMENT OF TERRITORIES IN

Grechikhin V. N.

Key words: *spatial planning, forecast documentation, planning, land development Scheme, the scheme of regional planning, land categories.*

In the article the questions of the cancellation division of land into categories, the distribution of spatial planning on land for agricultural purposes; the need to forecast documentation as the basis for socio-economic development.

УДК 332

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

В. Н. Гречихин, кандидат экономических наук, доцент
Тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru

Е.В. Провалова, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
Тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

Ключевые слова: *Государственное управление, хозяйственное управление; территориальное планирование; государственная земельная политика; государственный кадастровый учёт.*

В статье рассмотрены вопросы управления использованием земельных ресурсов, права и функции министерств РФ в сфере земельных отношений, а также отмечены недостатки в системе управления и даны предложения по улучшению государственного управления земельными ресурсами.