

Атмурзаева А.И. - студентка
Жабоев С.А.- Кандидат географических наук, доцент
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО-
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В ЭЛЬБРУССКОМ РАЙОНЕ
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ.**

***Аннотация:** Земля всегда занимала и занимает уникальное и ключевое положение в общественно-политической и экономической деятельности людей. Она поддерживает жизнь и выступает в качестве центра человеческой культуры и общественного устройства. Никакая деятельность человека невозможна без земли, которая является природным ресурсом и особым фактором производства.*

***Ключевые слова:** городские земли, земельные отношения, оценка земель, инфраструктура, землепользование.*

Atmurzayeva A.I. - the student
Zhaboyev S. A. Candidate of geographical sciences, associate professor
FGBOU IN Kabardino-Balkarian State University of Agriculture

**USE OF LANDS IN THE CONDITIONS OF SOCIAL AND ECONOMIC
DEVELOPMENT IN THE ELBRUS REGION OF KABARDINO-BALKAR
REPUBLIC.**

***Summary:** The Earth has always held and holds a unique and key position in the socio-political and economic activities of people. It supports life and serves as the center of human culture and social structure. No human activity is impossible without land, which is a natural resource and a particular factor of production*

Key words: urban land, land tenure, valuation of land, infrastructure and land use.

Возрастающая техногенная нагрузка на окружающую природную среду оказывает негативное влияние на качество земель, условий проживания населения и совокупную ценность территорий.

Коренные изменения в экономической жизни как страны в целом, так и ее отдельных регионов, потребовали выработки новых концептуальных подходов к осуществлению земельных преобразований на основе совершенствования системы земельных отношений применительно к условиям рыночной экономики, обеспечивающих организацию рационального и эффективного землепользования[1].

Земельная территория Эльбрусского района обладает рядом особых характеристик, таких как сложная многофункциональная структура городского землепользования, особый режим использования отдельных видов городских земель и организации их использования и оценки, концентрация на небольших территориях большого числа производственных, общественно-деловых, социальных, культурно-бытовых объектов, а также инженерно-технической инфраструктуры, которые в своей совокупности оказывают существенное влияние на ценность отдельных территорий, потенциальный уровень стоимости земли и уровень налогооблагаемой базы в системе хозяйства.

В настоящее время на землях Эльбрусского района сложилась государственная и частная формы собственности.

По данным на 1 января 2014 года все земли сельскохозяйственного - назначения относятся к государственной собственности.

Для производства сельскохозяйственной продукции предприятиями, организациями и гражданами Эльбрусского района используются категории земель сельскохозяйственного назначения и земли поселений.

Общая площадь земель, используемых производителями сельскохозяйственной продукции на 01.01.2014 г. составила 32454 га, в сравнении с 2003 годом уменьшилась на 866 га. Уменьшение объясняется тем, что при переходе на арендные отношения значительная часть земель, пригодная для сельскохозяйственного использования оказалась не востребованной.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 29153 га или 89,8% от общей площади земель, в их составе пашня - 1049 га (3,6% от площади сельхозугодий), многолетние насаждения - 247 га (0,9%), сенокосы - 2812 га (9,6%), пастбища - 25018 га (85,9%) [2].

В целом сельхозугодия за отчетный год увеличились на 1935 га, в том числе увеличились за счет земель запаса на 7175 га и уменьшились на 5200 га в результате перевода в фонд перераспределения земель.

Пахотные угодья уменьшились с 1057 га до 1049 га (на 8 га), многолетние насаждения не изменились, сенокосы уменьшились с 4006 га до 1312 га (на 1194 га), пастбища увеличились с 21841 га до 25018 га (на 3177 га).

Площади орошаемых земель за отчетный год не изменились и составляют всего сельхозугодий - 105 га, в том числе пашни - 34 га, многолетних насаждений - 8 га, сенокосов - 63 га.

Общая площадь предприятий, организаций для производства сельскохозяйственной продукции по состоянию на 1 января 2014 года составляет 11167 га, в том числе сельхозугодий - 11165 га, из них пашни - 283 га. В их составе:

- Хозяйственные товарищества и общества - 4 хозяйства на площади 1946 га, в том числе сельхозугодий 2946 га.
- Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия - 4 хозяйства на площади 5569 га, в том числе сельхозугодий - 5569 га.
- Прочие предприятия, организации и учреждения - 7 хозяйств на площади 2652 га, в том числе сельхозугодий - 2650 га.

Все земли указанной категории находятся в государственной собственности, из них предоставлено на праве пользования - 398 га, на праве аренды - 10769 га.

Земли этой категории находятся:

- в собственности граждан - 53 га,
- в государственной собственности - 21234 га, из них предоставлено на праве: пожизненно наследуемого владения - 16 га; бессрочного пользования - 15728 га, аренды - 5490 га[2].

В административных границах Эльбрусского района развитие земельных отношений осуществляется в соответствии с федеральными законами и законами Кабардино-Балкарской республики.

Наряду с сельскохозяйственными угодьями в землях сельскохозяйственного назначения присутствуют леса, водоемы и другие виды угодий. Да и сами сельскохозяйственные угодья неоднородны, а представлены пашней, залежами, многолетними насаждениями, сенокосами и пастбищами. В таблице 1 представлена структура сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения Эльбрусского района.

Таблица 1 - Сведения о наличии земель и распределения их по угодьям Эльбрусского района по состоянию на 01.01.2014 года

Категории земель	Сельскохозяйственные угодья				
	Всего	Пашня	Многолетние насаждения	Сенокосы	Пастбища
Земли, находящиеся в ведении администрации с. Кенделен	4894	376	0	1259	3259
Земли, находящиеся в ведении администрации с. Былым	10650	0	83	1986	8581
Земли, находящиеся в ведении администрации с. Верхний Баксан	2918	0	0	6	2912
Земли, находящиеся в ведении администрации с. Бедык	5351	8	0	626,7	4716,7

Земли, находящиеся в ведении администрации с. Лашкута	1585	12	9	782	782
Земли, находящиеся в ведении администрации с. Эльбрус	1114	0	6	0	1108
Земли, находящиеся в ведении администрации г. Тырнауза	3493	0	38	7	
Земли, находящиеся в ведении Кабардино-Балкарской Республики	1168	15	0	285	868
Республиканский фонд перераспределения земель	28028	-	-	188	27840
Всего	59201,53	411	136	5140	53515

Для проведения расчетов были использованы данные Росреестра о наличии и использовании земель в Эльбрусском районе. Следует учесть, что земли, находящиеся в ведении тех или иных местных администрации в основном в настоящее время находятся в неразграниченной государственной собственности. В соответствии с данными таблицы 1 наибольшие площади земель сельскохозяйственного назначения приходятся на сельское поселение Былым - 13950 га, затем Бедык - 5917 га, далее Кенделен - 5422 га, г Тырнауз - 4051 га, Верхний Баксан - 3538 га, Лашкута-1806 га, поселок Эльбрус - 1742 га.

По приведенным данным видно, что сельскохозяйственные угодья в районе представлены в основном сенокосами и пастбищами. Следует иметь в виду, что большие площади, обозначенные в отчетах как пастбища, в реальности являются сенокосами. Опять же в расчетах они могут учитываться только как пастбища.

В составе кадастрового деления территории КБР территория Эльбрусского района объединена в кадастровый район под номером "11".

К настоящему времени завершаются работы по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и поселений. Приняты соответствующие постановления Правительства КБР.

В стадии завершения находятся работы по государственной кадастровой оценке других категорий земель.

В связи с наличием материалов по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и поселений, начиная с 2003 года определение нормативной цены земли не производится.

Практики продажи государственных и муниципальных земельных участков в районе нет.

Литература

- 1.Беленький В.Р., Комов Н.В. и др. Основы экономики землевладения и землепользования. – М., 2000. – 92 с.
2. Данные Росреестра о состоянии и использовании земель Эльбрусского района в 2010 г.

УДК: 332.3

Карашаева А.С. - кандидат сельскохозяйственных наук, ст.
преподаватель

Калибатова И.К. - студентка
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ПО УЛУЧШЕНИЮ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБУСТРОЙСТВА ЗЕМЕЛЬ.

Аннотация: В статье рассматриваются вопросы касающиеся управления земельными ресурсами и государственной политики в области рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения. Понятия охраны земель от деградации и обеспечения их рационального использования неразрывно связаны и дополняют друг друга, и в реальной жизни грань между ними фактически отсутствует.

Ключевые слова: охрана земель, земельные ресурсы, плодородие почв, экономический эффект, государственная политика.

Karashaeva A.S., candidate of agricultural sciences, senior teacher

Kalibatova I.K., student of the 3rd course the direction of land and cadastres

FGBOU IN Kabardino-Balkarian State University of Agriculture

INVESTMENT PROJECTS ON IMPROVEMENT OF USE AND ARRANGEMENT OF LANDS.

Summary: In article questions the concerning managements of land resources and a state policy in the field of rational use and protection of lands of agricultural purpose are considered. Concepts of protection of lands from degradation and

ensuring their rational use are inseparably linked and supplement each other, and in real life the side between them actually is absent.

Key words: land protection, land resources, soil fertility, economic impact, public policy.

В системе национального управления земельными ресурсами важное значение придается вопросам государственной политики в области рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, сохранения и воспроизводства плодородия почв, что нашло отражение в федеральной целевой программе «Повышения плодородия почв России на 2015-2016 годы», а также в других программах, схемах, направленных на защиту земель от деградации и других негативных явлений. Эти документы будут положены в основу статьи инвестиционных проектов по улучшению использования и обустройства земель.

Развитие промышленности, транспорта, проведение строительных работ, освоение месторождений полезных ископаемых неизбежно связано с нарушением земель. Нарушенными называются земли всех категорий, которые в результате производственной деятельности человека утратили свою хозяйственную ценность или стали источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с изменением почвенного и растительного покрова, гидрологического режима и образованием техногенного рельефа. Они часто являются источником загрязнения почв, воды, воздуха на прилегающих территориях, ухудшают гигиенические условия жизни населения и общий облик ландшафта [1].

По данным «Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2014 году», по состоянию на 01.01 2015 года площадь нарушенных земель составила 1057,8 тыс. га.

Государственной политикой охраны земель предусматривается принцип рационального природопользования на землях всех категорий

пользования, при котором нарушение земель предполагает их восстановление (землевание, рекультивацию).

Однако лишь незначительная часть плодородного слоя почв используется для улучшения сельскохозяйственных угодий. Поэтому необходимо установить порядок использования плодородного слоя почвы (ПСП) в сельском хозяйстве. Когда землепользование несельскохозяйственного объекта образуется на землях с плодородным слоем почвы, его снимают, хранят и используют для повышения плодородия малопродуктивных угодий.

Землевание - комплекс работ по снятию, транспортировке, нанесению плодородного слоя почвы и потенциально плодородных пород на малопродуктивные угодья и нарушенные земли с целью их улучшения.

Землевание в сельской местности, по своей сути, является природоохранным мероприятием, выполняемом в комплексе землеустроительных работ, имеющих инвестиционный характер и направленных на сохранение природной среды, а также повышение продуктивности сельскохозяйственных угодий.

В рыночных условиях понятие «землевание» расширено и предполагает снятие плодородного слоя почвы и потенциально плодородных пород при строительстве водохранилищ, разработке карьеров, проведении строительных работ с выемкой плодородного слоя почв и нанесение их не только на малопродуктивные угодья в сельскохозяйственных предприятиях, но и в пределах городской черты, при организации зеленых зон промышленности (для озеленения территории объекта), ликвидации последствий аварий в результате разлива нефтепродуктов в период разработки месторождений и транспортировки нефти.

В этих случаях почвы с определенным потенциалом плодородия являются товаром, имеющим рыночный спрос и определенную стоимость.

Экономический эффект этих мероприятий необходимо рассчитывать дисконтным методом, учитывающим как отток денег (инвестиции), так и

приток, возникающий благодаря повышению продуктивности земель, ликвидации ущерба наносимого природной среде и тех услуг, которые оказывают жителям городов в зеленой зоне [2].

Предусмотренные мероприятия должны соответствовать экологическим, санитарно-гигиеническим и иным нормам и требованиям, установленным Правительством РФ.

В целях повышения заинтересованности собственников, арендаторов земельных участков и землепользователей в сохранении и восстановлении плодородия почв и защите земель от негативного воздействия хозяйственной и другой деятельности, то есть антропогенного и техногенного воздействий, Правительство РФ осуществляет экономическое стимулирование охраны и использования земель в сельском хозяйстве в порядке, установленном соответствующим законодательством.

Права и обязанности собственников, владельцев, пользователей и арендаторов определяются как в законодательстве, так и в индивидуальных правоустанавливающих документах. Земельный кодекс предусматривает, что собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны проводить мероприятия по сохранению почв и их плодородия, защищать земли от загрязнения отходами, химическими веществами, эрозии и от других форм деградации, поддерживать достигнутый уровень мелиорации, ликвидировать последствия загрязнения и захламления земель, рекультивировать нарушенные земли и обеспечивать их своевременное вовлечение в оборот, использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, использовать и сохранять плодородный слой почвы при работах, связанных с нарушением земель. Землепользователи не имеют права внедрять новые технологии, проводить мелиорацию либо осуществлять мероприятия по повышению плодородия почв, если они не соответствуют экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

В целях повышения плодородия почв сельскохозяйственного назначения собственники, владельцы, пользователи и арендаторы обязаны осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также способами, исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие на окружающую природную среду, соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозийных мероприятий [3].

Охрана и рациональное использование земель обеспечиваются также мероприятиями государственных и муниципальных органов. В целях охраны земель предусматривается разработка федеральных, региональных и местных программ охраны земель, включающих проведение необходимых мероприятий государственными ведомствами и организациями, местными органами самоуправления. Так, Государственная программа повышения плодородия почв предусматривает проведение государством организационных, агротехнических, мелиоративных, культуртехнических и агротехнических работ, а также защиту почв от эрозии.

Охрана и рациональное использование земель обеспечиваются мерами, направленными на распределение земель по категориям исходя из целевого назначения и установлением для каждой категории соответствующего целевому назначению режима землепользования. Для каждой категории земель характерны свои особенности правового режима, включая меры охраны. К примеру, предусматривается выделение различного рода охранных зон на землях промышленности и иного специального назначения, в пределах которых ограничиваются некоторые виды землепользования. Наиболее строгие меры охраны и обеспечения рационального землепользования установлены для земель сельскохозяйственного назначения. В интересах сохранения ценных площадей сельскохозяйственных угодий запрещено их изъятие для несельскохозяйственных нужд, за исключением некоторых

случаев. В целях сохранения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных земель органами субъектов РФ устанавливаются перечни земель, использование которых для других, т.е. несельскохозяйственных, целей не допускается (ст. 79 ЗК) [4].

Заключение

Основные задачи землевания малопродуктивных угодий заключаются в следующем:

- рациональном использовании снятого плодородного слоя почв;
- улучшение не только плодородия почв малоценных угодий, но и рельефа, конфигурации участка, на котором проводится землевание;
- организации рационального использования территории хозяйства после землевания;
- достижении социально-экономической, бюджетной и коммерческой эффективности мероприятий.

При строительстве различных объектов на землях сельскохозяйственного назначения возникает вопрос о сохранении этих земель и использования плодородного слоя почв, снимаемого со строительной площадки и перенесение его на земли, имеющие более низкое плодородие либо другие условия, определяемые собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем.

В рыночных условиях этот вопрос приобретает особую остроту, так как затрагиваются экономические интересы существующих предприятий и организаций, ведущих сельскохозяйственное производство и иных хозяйствующих субъектов, нуждающихся в улучшении, либо замене почвенного покрова.

Литература

1. Василенко Ю. В. Производственный потенциал сельскохозяйственных предприятий. К., 2008.

2. Шепелев О. М., Самойлова С. С. Земельно- инвестиционный потенциал как фактор активизации инвестиционной деятельности // Социально-экономические явления и процессы. Тамбов, 2011. № 12.
3. Лапин Е. В. Экономический потенциал предприятия: монография. Сумы, 2008.
4. ЗК РФ, Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.

Клюшин П.В., доктор с.-х. наук,
профессор,
Савинова С.В., кандидат геогр. наук,
доцент.
ФГБОУ ВО «Государственный
университет по университет», г. Москва.

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ НА
СЕВЕРНОМ КАВКАЗЕ**

***Аннотация.** В статье проведен анализ использования земель на Северном Кавказе, который является самым крупным земледельческим и животноводческим районом, главной житницей страны. На основе оценки фактического состояния земельных ресурсов региона разрабатывается комплекс мероприятий по пригодности земель под основные типы землепользования и оценки деградационных рисков.*

***Ключевые слова:** Северный Кавказ, сельскохозяйственные угодья, проблемы, эффективность, система мероприятий.*

Klyushin P.V., doctor s.-h. sciences, professor,
Savinova S.V., candidate geogr. nauk, assistant professor.

**ANTROPOGENNAYA LOAD ON LAND OF THE AGRICULTURAL
PURPOSE NORTH-CAUCASIAN FEDERAL NEIGHBORHOOD**

***Summary.** In article is organized analysis of the use the lands on North Caucasus, which is a most large land by use and animal use by region, the main by corn area of the country. Complex action is developed On base of the estimation of the actual condition land resource of the region on fitness of the lands under the main types of the land-use and estimations declining risk.*

Key words: North Caucasus, agricultural lands, problems, efficiency, system action.

Северный Кавказ занимает юг Русской равнины, Предкавказье и северные склоны Кавказских гор. Площадь 354,9 тыс. км² с населением на 01.01.2016 г. – 19,9 млн. человек. В составе района входят Краснодарский и Ставропольский края и семь республик. Если включать в состав Северного Кавказа Предкавказье полностью, проводя его границу по Кумо-Манычской впадине, к Северному Кавказу также должны быть отнесены районы Калмыкии и Ростовской области, лежащие к югу от Маныча (рис. 1, табл. 1).



Рис. 1 - Территория Северного Кавказа

Таблица 1 - Площадь и численность населения по субъектам федерации на Северном Кавказе

Субъект федерации	Административный центр	Площадь, тыс. км ²	Численность населения на 01.01.2016 г.
Кабардино-Балкарская Республика	Нальчик	12,5	862050

Карачаево-Черкесская Республика	Черкесск	14,3	467617
Республика Адыгея	Майкоп	7,8	451471
Республика Дагестан	Махачкала	50,3	3015639
Республика Ингушетия	Магас	3,7	473340
Республика Калмыкия	Элиста	74,7	278855
Республика Северная Осетия – Алания	Владикавказ	8,0	703470
Чеченская Республика	Грозный	15,6	1394833
Ростовская область	Ростов-на-Дону	101,0	4235560
Ставропольский край	Ставрополь	66,2	2800551
Северный Кавказ	-	354,9	19918781

Климат Северного Кавказа — умеренно-континентальный, на черноморском побережье — [субтропический](#). Большая часть равнинной территории лежит в [степной](#) зоне с плодородными [черноземными и каштановыми почвами](#); к востоку степи переходят в [полупустыни](#). Северный Кавказ имеет хорошие [агроклиматические ресурсы](#): обилие солнечного света, тепла, достаточное количество влаги, длинный вегетационный период, плодородные [черноземные](#) и каштановые почвы, хорошие пастбища, на черноморском побережье — субтропический [климат](#). Славится Северный Кавказ и своими [рекреационными ресурсами](#) — пляжами морских побережий, минеральными источниками, условиями для горнолыжного спорта. Из [минеральных ресурсов](#) имеют значение [нефть](#) Чечни, Адыгеи, газ Краснодарского и Ставропольского краев, цветные и полиметаллические руды горных районов, уголь Ростовской области (российская часть Донбасса). [Водными ресурсами](#) район обеспечен неравномерно, — в восточной части ощущается дефицит влаги. Северный Кавказ — крупнейшая

сельскохозяйственная база России, в которой сельскохозяйственные угодья занимают более 70 % территории [2, 5].

Велика доля региона в общем производстве продукции агропромышленного комплекса. На него приходится свыше 13% сельскохозяйственной продукции, производимой страной. В отдельные годы он давал почти 1/4 зерна и семян подсолнечника, 1/3 сахарной свеклы, 1/3 консервов, почти 1/2 песка сахара. Все это объясняет его заметную роль и активность в развивающихся рыночных отношениях. Северный Кавказ вместе с тем не относится к районам с повышенной степенью урбанизации. Удельный вес городского населения ниже среднероссийского на 18 пунктов (73% — Россия и 55% — Северный Кавказ). Однако и в этом районе недавно наблюдалась тенденция роста городского населения в связи с общими нарастающими процессами урбанизации, развитием промышленности, созданием новых индустриальных центров и очагов, в том числе и в национальных территориальных образованиях. Являясь ведущей отраслью экономики Северного Кавказа, промышленность дает не менее 3/5 суммарной промышленной и сельскохозяйственной продукции [1].

На Северном Кавказе сельское хозяйство — одно из самых развитых в России. Его отрасли определяют роль района в территориальном разделении труда. Здесь размещается 12% всех посевных площадей России. Имея вдвое более ценные пахотные земли, чем в Центре, Северный Кавказ отличается высокой урожайностью возделываемых культур и сравнительно низкими затратами труда на их производство. Трудовые затраты на выращивание 1 ц зерна (без кукурузы) здесь значительно ниже, чем в соседних регионах. На Северном Кавказе были созданы и действуют крупные специализированные агропромышленные объединения и комплексы по производству различных видов сельскохозяйственной продукции.

Район располагает большими площадями сельскохозяйственных угодий, составляющими 3/4 его общей земельной площади. Под пашней занято около 50% всех земель сельскохозяйственного назначения, другая

половина — пастбища и сенокосные угодья. Создано масштабное орошаемое земледелие. Поэтому Северный Кавказ является самым крупным земледельческим и животноводческим районом, главной житницей страны.

Земледелие занимает ведущее положение в сельскохозяйственном производстве. Оно дает больше продукции (по стоимости), чем животноводство. В нем выделяется производство зерна (в основном озимая пшеница и кукуруза), технических культур (важнейшие — подсолнечник и сахарная свекла), фруктов, винограда, чая. В структуре посевных площадей 58% приходится на зерновые культуры, 14% — на технические. Весьма заметен удельный вес картофеля и овощебахчевых. Обширны площади кормовых культур (24% всех посевов). Передовые хозяйства, применяя и внедряя интенсивные технологии выращивания полевых культур, собирают на круг по 50 ц и более пшеницы с 1 га.

Северный Кавказ стал крупным рисопроизводящим районом. Рис возделывают на обводняемых землях низовьев Кубани, Терека и Дона. Урожаи стабильно высокие. На Северном Кавказе выращивают табак, клещевину, эфиромасличные культуры. Повсеместно распространено южное овощеводство и бахчеводство. Развито виноградарство и промышленное садоводство. Район является единственным у нас поставщиком субтропических культур — чая, цитрусов, гранатов и др.

В тоже время в этом регионе особенно сильно встают вопросы землепользования и земельных отношений. Наиболее уязвимым элементом агроландшафтов является почва, так как именно она подвержена максимальному воздействию внешних природно-климатических и антропогенных факторов. Согласно данным многочисленных почвенных и агрохимических обследований, проведенных в XX веке, почвенный покров юга европейской части России в основном довольно плодородный и является благоприятным для ведения земледелия. Климатические условия региона также на большей его части благоприятны для выращивания многих сельскохозяйственных культур. Однако, основная часть территории региона

расположена в зоне рискованного земледелия, в связи с чем сельскохозяйственное производство несет большие потери от стихийных природных процессов (явлений), имеющих как локальный характер распространения (лавины, сели, оползни, обвалы, осыпи, карст, просадки, абразия берегов морей и водохранилищ и др.), так и площадной (водная и ветровая эрозия, засоление, осолонцевание, переувлажнение, подтопление и заболачивание земель, засухи, заморозки, град, пыльные бури и др.). Юг европейской части страны к тому же является и одним из наиболее опасных в стране в отношении распространения вредных организмов, наносящих ущерб сельскохозяйственному производству. По разным данным недобор урожая только озимой пшеницы из-за повреждения вредителями и болезнями в отдельные годы составляет в регионе 10-22% валового сбора [3, 4].

Весьма негативное влияние на урожай зерна в 2012 году оказала засуха. В 2012 году хозяйствами всех категорий в округе собрано 6,7 млн. тонн зерна в весе после доработки (в 2011 году – 10,1). В то же время увеличилось производство картофеля – 1,4 млн. тонн (в 2011 году – 1,3), овощей – около 2 млн. тонн (в 2011 году – 1,8). Площади плодово-ягодных насаждений плодоносящего возраста в округе в 2012 году выросли и составили 44,4 тыс. га (в 2011 году – 43,1). Также с плюсом произведено 291,4 тыс. тонн плодово-ягодной продукции (в 2011 году – 267,1).

На 1 января 2013 г. количество крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей в округе составило 68150 ед. (24,6% от численности по России). Зафиксирован двукратный рост этого показателя за последние 5 лет. Массовой формой деятельности на селе является сельхозкооперация. По предварительным данным Росстата, число потребительских сельхозкооперативов на территории СКФО на 1 января 2013 г. составило 504 ед. (прирост 15% к 2007 году), производственных сельхозкооперативов – 2253 ед. (рост в 2,5 раза).

Растениеводство останется доминирующей отраслью в Ставропольском крае (65%) с преимущественным выращиванием зерновых.

В Кабардино-Балкарской Республике эта отрасль составит более 65%, (43% – картофель, овощи, бахчевые культуры, 18% – плоды и виноград). В Республике Дагестан растениеводство составит 58% с преобладанием производства картофеля, овощей, бахчевых культур – до 55%.

Контроль за использованием земельных ресурсов по назначению должен быть усилен, и необходимо, чтобы все сельскохозяйственные земли эффективно использовались. Так, такая работа была проведена во многих районах Чеченской Республики, в результате которой выявлено 15 тысяч гектаров земель, которые используются фермерами не по назначению или находятся в заброшенном состоянии. Составлено актов на изъятие 8,5 тысяч гектаров земли и передачу их добросовестным фермерам. Проверен практически каждый земельный участок в регионе за исключением земель Веденского муниципального образования.

До настоящего времени комплексной системной исследовательской работы по оценке масштабов и опасности воздействия на земли юга европейской части России природных процессов (явлений), развитых на его территории практически не проводилось. Существующие методические подходы к проведению такой оценки, а также система оценочных показателей также требуют дальнейшего развития с целью выявления закономерностей влияния этих процессов (явлений) на изменение структуры земельного фонда и продуктивность земель региона. Большая работа по мониторингу состояния сельскохозяйственных угодий проводится с помощью дистанционного зондирования. Так, в рамках проекта было осуществлено дешифрирование территорий Темрюкского района Краснодарского края, занятых виноградниками. Дешифрирование было произведено на основе данных высокодетальной и сверхвысокодетальной съемки и показало, что многие виноградники на территории района не используются или заросли сорняками, то есть плохо используются (рис. 2).



Рис. 2 - Используемые и заросшие виноградники на территории Темрюкского района Краснодарского края в 2013 г.

Еще одна проблема – это кадастровый учет сельскохозяйственных земель. Так, около 1 миллиона 260 тысяч гектаров земель в Ставропольском крае, используемых в сельском хозяйстве, не стоят на кадастровом учете, или примерно треть всей площади земель сельхозназначения, которая составляет 3,5 миллиона гектаров.

Заключение. Для решения проблемы рационального использования и охраны земельных ресурсов, необходимо шире использовать данные компьютерного моделирования и, в частности ГИС-технологии, с помощью которых возможен не только анализ, но и оптимальная объективная оценка состояния исследуемой территории. На основе оценки фактического состояния земельных ресурсов и разрабатывается комплекс мероприятий по пригодности земель под основные типы землепользования и оценки деградационных рисков.

Нужно провести анализ состояний сельхозугодий в различных регионах Северного Кавказа, дать рекомендации по их рациональному

использованию, а в ряде случаев предпринять широкие меры по рекультивации и прекращению деградации земель (эта проблема актуальна, в частности в равнинном Дагестане). Для этого необходимо создание щадящих схем землепользования, восстановление плодородия почв, что требует в большинстве случаев применения специальных схем орошения, внесения удобрений, борьбы с вредителями т.п. В большинстве случаев эти меры частник или даже крупное хозяйство без помощи федеральных структур такие мероприятия выполнить не сможет. Так же весьма актуально создание в округе качественно новых систем фитосанитарного и экологического контроля.

Опыт эффективного использования земельных ресурсов уже есть. Так, в 2015 году из федерального бюджета регионам Северо-Кавказского федерального округа было выделено на закладку и уход за садами порядка 943 млн рублей, что в семь раз больше, чем в 2014 году. В результате в 2015 году в регионах округа были заложены сады на площади более 6 тыс. га, это 43% от общей закладки садов по стране и в два раза больше, чем показатели регионов округа в 2014 г. (2,6 тыс. га). Две трети заложённых садов приходится на сады интенсивного типа, вступающие в раннее плодоношение и способствующие ускоренному импортозамещению (4 тыс. га или 67% от общей площади заложённых садов по округу и 42% от общей площади интенсивных садов по России).

Литература

1. Варламов А.А., Гальченко С.А., Ключин П.В. Современные проблемы развития агропромышленного комплекса России /Аграрная Россия, № 4, 2015. - с. 18-22.
2. **Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения.** - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2014. - 176 с.

3. Ключин П. В., Шалов Т. Б., Савинова С. В., Марьин А. Н. Мониторинг состояния земель сельскохозяйственного назначения Северо-Кавказского федерального округа и эффективность их использования / Теория и практика управления земельными ресурсами муниципальных образований: сб. науч. тр. / ГУЗ. – М., 2013. – с. 117-125.
4. Ключин П. В., Мусаев М. Р., Савинова С. В., Аваев Р. Т. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения на территории Северо-Кавказского федерального округа и Республики Дагестан Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, № 10, 2015. - с. 23-31.
5. Социально-экономическое положение СКФО. –М., 2012. – 140 с. Устойчивое развитие горных районов Северного Кавказа в условиях глобальных изменений: исследования и практика // Материалы Международной научно-практической конференции. – Грозный: Издательство Чеченского госуниверситета, 2014. – 420 с.

Кумышев С.Х., ст. преподаватель
Жабоев С.А., кандидат географических наук, доцент
Мокаева Ф.Х., студентка
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЧВЕННО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ИНДЕКСОВ
НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЁННЫХ ПОЧВ КБР ПРИ
БОНИТИРОВКЕ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ**

Аннотация: В статье приведены результаты определения почвенно-экологических индексов наиболее распространённых почв КБР в вертикальной и горизонтальной зональности для установления бонитировки и кадастровой оценки.

Ключевые слова: коэффициент континентальности, почвенно-экологические индексы, валовые запасы гумуса.

Kumysh S.H., Art. lecturer of "Land management and cadastre"
Zhaboev S.A., Associate Professor of "Land management and cadastre"
Moakaeva F.H., 4th year student of direction "Land management and cadastre"
FGBOU IN Kabardino-Balkarian State University of Agriculture

**DEFINITION OF SOIL AND ECOLOGICAL INDEXES
THE MOST WIDESPREAD SOILS OF KBR AT
TO BONITIROVKE AND CADASTRAL ASSESSMENT**

Annotation: The results of determination of soil and environmental indexes of the most common soil CBD in the vertical and horizontal zoning to establish appraisal and cadastral valuation.

Key words: Continental coefficient, soil and environmental indexes, gross reserves of humus.

Полную оценку почв при бонитировке и кадастровой оценке предлагает И.И. Карманов на основе определения почвенно-экологических индексов. Почвенно-экологические индексы характеризуют уровень плодородия почв. И.И. Кармановым разработана методика определения почвенно-экологических индексов почв.

$$\text{ПЭИ} = 12,5(2 - Y) \cdot n \cdot \frac{\sum t^{\circ} > 10^{\circ} \cdot (KY - 0,05)}{KK + 100},$$

где Y – плотность сложения почв, г/см³ в среднем для метрового слоя;

n – полезный (безбалластный, т.е. за вычетом объёма почвы, занятой крупнозернистым материалом) объём почвы в метровом слое в долях единицы от общего объёма почвы;

$\sum t^{\circ} > 10^{\circ}$ - среднегодовая сумма активных температур выше 10°C;

KY – коэффициент увлажнения;

KK – коэффициент континентальности.

Коэффициент континентальности определяется по формуле Иванова К.Н.

$$KK = 360 \frac{(t_{max} - t_{min})}{\varphi + 10},$$

где t_{max} – среднемесячная температура самого тёплого месяца;

t_{min} – среднемесячная температура самого холодного месяца;

φ – широта местности.

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot ABP}{100},$$

где H – валовой запас гумуса, т/га;

A – мощность гумусового горизонта, м;

B – плотность почвы, г/см³;

P – содержание гумуса, %.

Тёмно-каштановые почвы.

$$KK = 360 \frac{(t_{max} - t_{min})}{\varphi + 10},$$

$$KK = 360 \frac{(23^{\circ}\text{C} - (-4^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 129.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - Y) \cdot n \cdot \frac{\sum t^{\circ} > 10^{\circ} \cdot (KY - 0,05)}{KK + 100},$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,28) \cdot 1 \cdot \frac{3400 \cdot (0,9 - 0,05)}{129 + 100} = 113.$$

$$H = \frac{10000 \cdot ABP}{100},$$

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,28 \cdot 3,5}{100} = 90 \text{ т/га.}$$

Южные чернозёмы.

$$KK = 360 \frac{(23^{\circ}\text{C} - (-4,5^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 129.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,28) \cdot 1 \cdot \frac{3400 \cdot (0,9 - 0,05)}{129 + 100} = 112.$$

Валовые запасы гумуса, т/га.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,29 \cdot 4,1}{100} = 106 \text{ т/га.}$$

Обыкновенные чернозёмы.

$$KK = 360 \frac{(t_{max} - t_{min})}{\varphi + 10},$$

$$KK = 360 \frac{(22^{\circ}\text{C} - (-4^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 122.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - Y) \cdot n \cdot \frac{\sum t^{\circ} > 10^{\circ} \cdot (KY - 0,05)}{KK + 100},$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,1) \cdot 1 \cdot \frac{3300 \cdot (1,05 - 0,05)}{119 + 100} = 170.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,1 \cdot 6,0}{100} = 132 \text{ т/га.}$$

Чернозёмы типичные.

$$KK = 360 \frac{(22^{\circ}\text{C} - (-4,5^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 119.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,2) \cdot 1 \cdot \frac{3200 \cdot (1,0 - 0,05)}{119 + 100} = 139.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,2 \cdot 5,6}{100} = 134 \text{ т/га.}$$

Чернозёмы выщелоченные.

$$KK = 360 \frac{(21^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 115.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,2) \cdot 1 \cdot \frac{3000 \cdot (1,2 - 0,05)}{115 + 100} = 158.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,21 \cdot 4,0}{100} = 97 \text{ т/га.}$$

Чернозёмы оподзоленные.

$$KK = 360 \frac{(21^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 115.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,27) \cdot 1 \cdot \frac{3000 \cdot (1,2 - 0,05)}{115 + 100} = 146.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,27 \cdot 3,5}{100} = 89 \text{ т/га.}$$

Горные чернозёмы выщелоченные.

$$KK = 360 \frac{(21^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 115.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,24) \cdot 1 \cdot \frac{2800 \cdot (1,4 - 0,05)}{115 + 100} = 167.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,24 \cdot 5,3}{100} = 131 \text{ т/га.}$$

Горные чернозёмы типичные.

$$KK = 360 \frac{(21^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 115.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,12) \cdot 1 \cdot \frac{2800 \cdot (1,4 - 0,05)}{115 + 100} = 194.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,12 \cdot 6,6}{100} = 148 \text{ т/га.}$$

Горные чернозёмы обыкновенные.

$$KK = 360 \frac{(21^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 115.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,17) \cdot 1 \cdot \frac{2800 \cdot (1,4 - 0,05)}{115 + 100} = 183.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,17 \cdot 7,0}{100} = 164 \text{ т/га.}$$

Сырые горнолесные почвы.

$$KK = 360 \frac{(17^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 95.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,33) \cdot 0,97 \cdot \frac{2700 \cdot (1,8 - 0,05)}{95 + 100} = 196.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,26 \cdot 4,9}{100} = 121 \text{ т/га.}$$

Тёмно-серые горнолесные почвы.

$$KK = 360 \frac{(17^{\circ}\text{C} - (-4,0^{\circ}\text{C}))}{43 + 10} = 95.$$

$$\text{ПЭН} = 12,5(2 - 1,29) \cdot 0,97 \cdot \frac{2700 \cdot (1,8 - 0,05)}{95 + 100} = 208.$$

Валовые запасы гумуса в слое 0-20 см.

$$H = \frac{10000 \cdot 0,20 \cdot 1,12 \cdot 5,7}{100} = 128 \text{ т/га.}$$

Литература

1. Кумахов В.И. Почвы Кабардино-Балкарской республики. – Нальчик, 2015 г. Стр. 93-103.
2. Керевов К.Н., Фиапшев Б.Х. Природные зоны и пояса Кабардино-Балкарской АССР. – Нальчик, 1977 г.

3. Сулин М.А., Павлова В.А., Шишов Д.А. Современное содержание земельного кадастра. – Санкт-Петербург, 2011 г. Стр. 138-146.

Шалов Т.Б., доктор сельскохозяйственных наук, профессор
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ
Александрова М.З., помощник руководителя
Управления «Росреестра» по КБР

МЕСТО И ЗНАЧЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПОСЕЛЕНИЙ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Аннотация: *Статья определяет роль и значение Правил землепользования и застройки поселения в системе землеустроительных документов по управлению земельными ресурсами, предлагает возможность развития данных правил с учетом перехода от деления земель на категории к их зонированию.*

Ключевые слова: *категории земель, территориальные зоны, правила землепользования и застройки, особо ценные сельскохозяйственные земли.*

Shalov TB, the doctor of agricultural sciences, professor
FGBOU IN Kabardino-Balkarian State University of Agriculture
Alexandrov MZ, assistant manager of the Office of the
CBD "Rosreestra"

PLACE AND VALUE OF RULES OF LAND USE AND BUILDING IN THE CONTROL SYSTEM OF LAND RESOURCES

Summary: *Article determines a role and value of Rules of land use and building the settlement in system of land management documents by management of land resources, offers possibility of development of these rules taking into account transition from division of lands on category to their zoning.*

Key words: *categories of lands, territorial zones, rules of land use and building, especially valuable farmlands.*

Важнейшей составляющей управления земельными ресурсами является планирование использования земель. В позднесоветский период управление земельными ресурсами страны регулировалось наличием иерархически

соподчиненных и взаимосвязанных предпроектных землеустроительных документов и землеустроительных проектов куда входили Генеральная схема планирования использования земельных ресурсов Российской Федерации, Схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, Схемы землеустройства муниципальных образований и других административно-территориальных образований, Проекты территориального (межхозяйственного землеустройства), Проекты внутрихозяйственного землеустройства, Рабочие проекты по осуществлению мероприятий по использованию конкретных земельных участков (массивов земель). Также разрабатывались планы и проекты Земельно-хозяйственного устройства населенных пунктов.

Сейчас генеральные схемы землеустройства не разрабатываются, а на замену схемам землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схемам землеустройства муниципальных образований пришли соответственно схемы территориального планирования и правила землепользования и застройки поселений.

Оптимизации существующей системы территориального планирования и градостроительного регулирования, подразумевают изменения подхода к ряду понятий:

- генеральный план (ГП) – документ территориального планирования, который разрабатывается только для земель населенных пунктов;
- схема территориального планирования (СТП) – документ территориального планирования, который разрабатывается для разных категорий земель (земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности и т.д.);
- градостроительный регламент должен существовать для всех категорий земель, так как на них ведется хозяйственная деятельность;

- правила землепользования и застройки (ПЗЗ) для ГП – нормативно-правовой акт для населенного пункта, в котором градостроительные регламенты привязаны к соответствующим функциональным зонам;

- ПЗЗ для СТП – нормативно-правовой акт органов местного самоуправления, в котором градостроительные регламенты привязаны к соответствующим категориям земель (кроме земель населенных пунктов).

Градостроительный регламент должен существовать для всех категорий земель, так как на них ведется хозяйственная деятельность;

Вместе с тем, зачастую в поселениях или вовсе нет разработанных и утвержденных ПЗЗ или если они есть, то касаются только земель населенных пунктов.

В идеале необходимо иметь отдельные ПЗЗ для населенных пунктов и для межселенных земель. Или, в крайнем случае, одни общие правила, но с отдельными главами, касающимися использования земель за чертой населенных пунктов.

Основной критерий зонирования - по категориям, не отвечает современным требованиям. В пределах одной категории оказываются разнородные земельные участки как по генезису и хозяйственному использованию (угодья) так и по правовым характеристикам. По этой причине стала необходимой замена категорий на зоны земель, что предлагается в проекте ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [1].

В проекте перехода от деления земель на категории к их зонированию предлагается новая классификация. Из имеющихся сейчас 7 категорий земель предлагается сохранение Особо охраняемых природных территорий, Лесного фонда и Водного фонда. Вся остальная территория

муниципального образования делится на 14 зон, в числе которых взамен категории «Земли сельскохозяйственного назначения» предлагаются «Зоны сельскохозяйственного назначения».

В свою очередь Зоны сельскохозяйственного назначения подразделяются на следующие виды: 1.Зоны высокопродуктивных земель; 2.Зоны продуктивных земель; 3.Зоны низкопродуктивных земель. В границах зон с-х назначения выделяются особо ценные с-х земли, подлежащие особой охране.

В качестве мер по предотвращению негативных последствий от введения новой классификации для сельскохозяйственного землепользования предлагается расширения перечня особо ценных земель за счет введения определенных критериев.

Критерии для отнесения земель к особо ценным с-х землям предлагается устанавливать с учетом: А- форм собственности на землю; Б- землеобеспеченности муниципального образования; В- различия по кадастровой стоимости в разрезе видов угодий. Предлагаемые критерии для отнесения земель к особо ценным сельскохозяйственным землям следующие: 1.Правовой критерий: все земельные участки, находящиеся в частной собственности включаются в особо ценные земли. 2.Количественный критерий: не менее 10% от площади сельскохозяйственных угодий муниципального образования, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности должны быть отнесены к особо ценным землям. 3.Качественный критерий: величина кадастровой стоимости участка, (за пределами критериев 1-2) отнесенного к особо ценным землям должна превышать среднее значение по виду с-х угодий в муниципальном образовании в 2 и более раза. При этом для отнесения участков к особо ценным сельскохозяйственным землям достаточно соответствия по одному из перечисленных критериев.

Минимальный порог площади особо ценных земель сельского поселения можно установить по следующей формуле:

$$S_{\text{оцз}} = S_{\text{чз}} + 0,1S_{\text{гимз}} + S_{2\text{кс сред}}$$

где

$S_{\text{оцз}}$ - минимальная пороговая площадь особо ценных земель сельского поселения;

$S_{\text{чз}}$ - площадь земель, находящихся в частной собственности;

$S_{\text{гимз}}$ - площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

$S_{\text{с-х}}$ уг-общая площадь с-х угодий поселения во всех формах собственности;

$S_{2\text{кс сред}}$ - площадь с-х угодий государственной и муниципальной собственности за вычетом 10% ,с кадастровой стоимостью в 2 и более раза превышающей средние значения по угодьям.

Территориальное планирование для уровня поселений осуществляется в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки поселений(ПЗЗ).

Правила землепользования и застройки(ПЗЗ) поселений привязаны с одной стороны к схемам территориального планирования с другой-к генпланам населенных пунктов. Правила землепользования и застройки шире, чем генпланы, поскольку охватывают кроме населенного пункта еще и межселенные территории. В то же время по территориальному охвату и задачам планы землепользования и застройки являются более локальными документами, чем схемы территориального планирования и в большей степени охватывают вопросы строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2014 г № 171-ФЗ, распоряжение земельными участками , государственная собственность на которые не разграничена,осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков,

расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки поселения[2].

В большинстве случаев в графической части Правил землепользования и застройки показано зонирование только территории, входящей в черту населенного пункта. А это неправильно. Согласно 131 Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» территории муниципальных районов распределены между поселениями[3]. И, соответственно, ПЗЗ поселения должно отражать не только земли населенного пункта, но и земли за чертой населенного пункта, входящие в территориальное образование данного поселения. Ясно, что в о многих случаях площади территорий населенных пунктов и межселенных земель, входящих в данное муниципальное образование несоизмеримы. В таких случаях можно сделать одну карту в ПЗЗ для населенного пункта , более крупного масштаба. И другую, с меньшим масштабом, где будут отражены и населенный пункт и земли иных категории, территориально входящие в данное муниципальное образование.

Текстовая составляющая ПЗЗ включает, как правило 3 части: 1-ая – Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, 2-я-карта градостроительного зонирования и карта с особыми условиями использования территории, 3-я-градостроительные регламенты.

Анализ имеющихся ПЗЗ поселений различных регионов страны [4-8] показал, что данные Правила имеют несколько системных недостатков. Первый-отсутствии в большинстве ПЗЗ как объекта земель за пределами населенных пунктов. Второе- необходимо , чтобы графическая часть была представлена картами(схемами) разных масштабов : один масштаб, более крупный-для населенного пункта отдельно. Другой масштаб, мельче предыдущего-для отражения территории всего муниципального образования целиком, включая как населенный пункт(населенные пункты) так и земли других категории данного территориального образования. В текстовой части

для ПЗЗ сельских территорий обязательна глава с рабочим названием: регулирование землепользования, землевладения и оборота земель зоны сельскохозяйственного назначения. Поскольку с переходом к зонированию в границах зон сельскохозяйственного назначения планируется выделение зон высокопродуктивных, продуктивных и низкопродуктивных земель, а также особо ценных с-х земель, подлежащих особой охране, в 3-ю обязательным карту, указанную выше (зонирования межселенных территорий в ключить отображение зон продуктивности с-х земель и выделить особо ценные с-х земли, подлежащие особой охране).

В картах зонирования территории, составленных для ПЗЗ сельских поселений Кабардино-Балкарской Республики Плановское (степная равнинная зона) и Лечинкай (горная зона) представлены зоны с-х земель по продуктивности, особо ценные с-х земли, а также 10%-ая территория земель, прилегающая к населенным пунктам. Последнее относят к особо ценным с-х землям для их защиты от нерегулируемой застройки.

Выводы

1. Утвержденные Правила землепользования и застройки сельских поселений в большинстве не отвечают требованиям современного сельскохозяйственного землепользования, поскольку в них отсутствуют правила по регулированию использования земель, находящихся за чертой населенных пунктов.
2. Для регулирования использования земель, находящихся за чертой населенных пунктов необходимо включить в ПЗЗ соответствующие главы в текстовой части и карты-в графической.
3. В картах зонирования территории, находящихся за чертой сельских населенных пунктов, необходимо, с учетом планируемого перехода от категорий к зонированию, отразить зоны с-х земель по их продуктивности и зоны особо ценных с-х земель.

4. При выделении зон особо ценных с-х земель предлагается использовать правовой, количественный и качественный критерии.

Литература

1. Проект ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательный акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию».
2. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации.
4. Правила землепользования и застройки сельского поселения Горскинское Гурьевского района Кемеровской области, 2011г.
5. Правила землепользования и застройки сельских поселений Еголыкского района Ростовской области. 2012г.
6. Правила землепользования и застройки сельских поселений Чегемского района Кабардино-Балкарской Республики, 2015г.
7. Правила землепользования и застройки сельского поселения Горскинское Гурьевского района Кемеровской области, 2011г.
8. Правила землепользования и застройки сельского поселения Плановское Терского района Кабардино-Балкарской Республики, 2015г.