

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**ВКР допущена к защите,
зав. кафедрой, профессор
Сафиоллин Ф.Н.
«___»_____2019 г.**

**«ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО В СИСТЕМЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО
СТИМУЛИРОВАНИЮ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И
ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ ЛАИШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки
21.03.02 – Землеустройство и кадастры
Профиль – Землеустройство

Выполнил(а) – студент(ка)
заочного обучения

Губайдуллин Анвар Ильшатovich

«___»_____2019 г.

Научный руководитель -
доцент _____

Сабирзянов А.М.

«___»_____2019 г.

Казань – 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СИСТЕМЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СТИМУЛИРОВАНИЮ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ	5
1.1. Понятие, задачи и функции землеустройства	5
1.2. Принципы и методы планирования рационального использования земель и их охраны	11
1.3. Нормативно-правовое обеспечение рационального использования и охраны земель в РФ.....	18
Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СУБЪЕКТА РФ (ЛАИШЕВСКОГО РАЙОНА РТ).....	23
2.1. Общие сведения о субъекте РФ	23
2.2. Характеристика и состав земель субъекта РФ	27
2.3. Анализ использования земельного фонда субъекта РФ.....	30
Глава III. ПРОЕКТ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СУБЪЕКТА РФ	39
3.1. Предложения по рациональному использованию земель субъекта РФ ...	39
3.2. Совершенствование нормативного обеспечения рационального использования земель субъекта РФ.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	Ошибка! Закладка не определена.
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

ВВЕДЕНИЕ

Земля служит основой всех процессов функционирования общества, происходящих в политической, экономической, социальной и других сферах. По мере развития рыночных отношений в современной России земля со временем становится товаром, то есть предметом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в наибольшей мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма регулирования земельных отношений.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что в современных рыночных условиях стало очевидно - экономическая роль земли в жизни общества, ее незаменимость в сфере материального производства предопределяют необходимость наиболее рационального ее использования. Основные направления рационального использования земельных ресурсов можно обусловить долгосрочными целями, такими как:

- 1) стабилизация природной среды;
- 2) прекращение деградации земель;
- 3) восстановление свойств и качеств земельных угодий;
- 4) переход на ресурсосберегающие технологии и системы хозяйственного использования земель.

Роль земли велика и многообразна. Она служит необходимым условием существования человеческого общества. Рациональное использование земельных ресурсов имеет большое значение в экономике сельского хозяйства и страны в целом. Роль земли неодинакова: в промышленности она функционирует как основание или пространственный операционный центр для размещения производства. Особое значение

приобретает земля в добывающих отраслях промышленности. Земля в сельском хозяйстве является предметом труда, когда человек оказывает воздействие на её поверхностный слой - почву и создаёт нужные условия для роста и развития сельскохозяйственных культур. Земля территориально ограничена, ее поверхность нельзя увеличить. В пределах отдельных стран земля фиксируется ее границами, а в целом на планете они ограничены поверхностью суши. Общая площадь суши составляет 149,1 млн. км² . или 29,2% от совокупной поверхности земли. Около 20% суши занимают пустыни, а саваны и редколесья – почти 20%. Лесами покрыто 30% суши, а горы занимают почти 1/3 часть суши земли.

В современных условиях стало очевидно, что экономическая роль земли в жизни общества, ее незаменимость в сфере материального производства предопределяют необходимость наиболее рационального ее использования. Земля, как объект рыночных отношений, занимает уникальное место во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом, что обусловлено ее не воспроизводимым характером и многофункциональным назначением.

Целью работы является исследование теоретических и практических основ землеустройства в системе мероприятий по стимулированию рационального использования земель муниципального района.

В соответствии с целью работы поставлены следующие задачи исследования:

- рассмотреть понятие, задачи и функции землеустройства;
- охарактеризовать принципы и методы планирования рационального использования земель и их охраны;
- исследовать нормативно-правовое обеспечение рационального использования и охраны земель в РФ;
- привести общие сведения о субъекте РФ;
- представить характеристику и состав земель субъекта РФ;

- провести анализ использования земельного фонда субъекта РФ;
- разработать предложения по рациональному использованию земель субъекта РФ;
- предложить пути совершенствования нормативного обеспечения рационального использования земель субъекта РФ.

Объектом исследования выступает землеустройство муниципальных образований.

Предмет исследования – организационно-правовые основы и методология землеустройства и рационального использования земель.

Информационной основой исследования послужили нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений, материалы научных трудов и периодической печати по теме исследования, судебная практика.

Структура работы представлена введением, основной частью из трех глав, заключением, списком использованной литературы.

Первая глава рассматривает теоретические аспекты землеустройства в системе мероприятий по стимулированию рационального использования и охраны земель. В главе затрагиваются основные понятия землеустройства, его задачи, функции, основные принципы и методы. Дается характеристика и понятие рационального использования земель и охраны земельного фонда. Изучаются нормативно-правовые основы землеустройства в РФ.

Вторая глава посвящена рассмотрению современного состояния и особенностей использования земель субъекта РФ (или муниципального образования). В этой главе дается общая характеристика муниципального образования, состав земель, структура земель, особенности их использования, проводится анализ использования земельного фонда.

В третьей главе разрабатывается проект рационального использования и охраны земель субъекта РФ или муниципального образования.

Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В СИСТЕМЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СТИМУЛИРОВАНИЮ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Понятие, задачи и функции землеустройства

В современном мире землеустройство становится основным рычагом государства в управлении земельными ресурсами, оно призвано предотвращать возникновение перекосов в экономике путем организации научно обоснованного перераспределения и использования земель.

Землеустройство является важной системой мероприятий как для управления земельными ресурсами, так и для осуществления государственного контроля за их использованием. Кроме того, землеустроительная деятельность необходима для установления границ землепользований, изучения состояния ресурсного потенциала муниципального образования (региона, страны в целом), организации эффективного и рационального использования, решения юридических проблем, связанных с производством¹.

Землеустройство в широком смысле слова представляет собой составную часть общественного способа производства, проявляющуюся как социально-экономический процесс организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей. Следовательно, оно всегда связано с определенным уровнем производительных сил и производственных отношений и зависит от объективно действующих экономических законов².

Землеустройство, имея государственный характер и находясь под контролем органов исполнительной и законодательной власти, всегда осуществляется в интересах определенных социальных групп. В системе интересов этих групп (политических, производственных, социальных) всегда

¹ Виднов А. С. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие / А. С. Виднов, Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко, А. В. Хлевная. – Краснодар : КубГАУ, 2014. – 101с.

² Совершенствование экономического механизма регулирования земельных отношений / А.А. Харитонов, М.А. Жукова, Е.В. Панин, В.В. Марынич // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 1 (48). С.265-268.

превалируют экономические. Поэтому задача землеустройства заключается в таком перераспределении земли, чтобы, с одной стороны, обеспечить единство экономических интересов общества, отдельных коллективов и граждан, с другой - выдержать приоритет общественных интересов. Поскольку земля постоянно оказывается объектом конфликтующих интересов, землеустройство как механизм ее распределения и организации использования всегда оказывалось в центре политической борьбы.

Землеустройство также тесно связано с земельно-оценочной деятельностью, без которой невозможны планирование и организация рационального использования и охраны земли. С одной стороны, мероприятия по экономической оценке земли служат информационной основой для принятия многих землеустроительных решений. Данные экономической оценки используют для экономического обоснования принимаемых землеустроительных решений и выбора наилучшего из возможных вариантов. С другой стороны, сами проекты землеустройства создают оценочную базу в виде определенного каркаса земельных участков, подлежащих оценке или переоценке.

Безусловно, земля обладает особой ценностью не только потому, что способна обеспечить экономический эффект, но и в силу тех своих качеств и естественных свойств, которые лежат за пределами сугубо меркантильного, стоимостного подхода.

Выявление и оценка факторов, влияющих на цену земли, имеет важное значение для прогнозирования ее изменения и установления более гибкой политики налогообложения. Цена на землю влияет на вид ее использования.

Высокая цена земли ведет к интенсификации ее использования, способствует перенаселенности наиболее ценных территорий, их транспортной перегрузке. Это в свою очередь приводит к снижению ценности территории отдельных районов для определенных функций. Высокие цены на землю приводят к непропорциональным потребностям распределения территорий между отдельными функциональными зонами,

затрудняют проведение реконструктивных работ. Экономическая оценка позволяет определить относительную (в баллах) производительность и доходность, общую (в денежном выражении) ценность земли как основного средства производства в сельском хозяйстве. Она также необходима для составления земельного кадастра, анализа использования земельных угодий, определение цен на землю³.

Но экономическую роль землеустройства нельзя связывать только с государством, так как последнее своей земельной политикой осуществляет воздействие на земельный строй благодаря субъективным факторам (роли и влияния руководителей государств, законодательных и исполнительных органов власти различных уровней, специалистов-землеустроителей и т.п.).

Поэтому при любой деятельности государства происходят изменения в землевладении и землепользовании, их самоорганизация и реорганизация, перераспределение земель под влиянием развития производительных сил и производственных отношений.

Таким образом, землеустройство, с экономической точки зрения, представляет собой социально-экономический процесс целенаправленной организации территории и средств производства, неразрывно связанных с землей, происходящий под воздействием развития и совершенствования производительных сил и производственных отношений общества⁴.

Земля – это природный комплекс, который является основой жизнедеятельности людей. Природный комплекс дал человеку пространство для развития, а также создал условия для жизнедеятельности, поэтому важное место в системе землеустройства занимает охрана и организация рационального использования земель⁵. Мероприятия, связанные с

³ Махотлова М.Ш. Землеустройство и его социально-экономическое содержание // Ресурсосберегающие экологически безопасные технологии хранения и переработки сельскохозяйственной продукции Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Курганской области. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2018. С. 621-624.

⁴ Махотлова М.Ш. Механизм экономического регулирования земельных отношений // Приоритетные направления развития науки, техники и технологий: материалы международной науч.-практ. конференции. 2016. С.165-169.

⁵ Варламов А. А. Земельный кадастр. М.: Колос. 2006

землеустройством оказывают прямое влияние на процесс производства, являются двигателем при создании условий для высокопроизводительного использования сельскохозяйственной техники⁶.

Данная тема регулируется законодательством, поэтому порядок землеустройства определен ст. 68 и 69 ЗК. В ст. 1 Федерального закона «О землеустройстве». Землеустройство и его задачи определяются как мероприятия по исследованию состояния земель и их охраны, формированию новых и упорядочению имеющихся объектов землеустройства и установлению их границ на территории.

Землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство)⁷.

Объектами землеустройства являются: территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части указанных территорий и зон.

Основаниями проведения землеустройства являются:

- решения федеральных органов государственной власти, органов

⁶ Ермаков В. С., Загрядская Н. Н. Землеустройство : Учебное пособие. М., 2014. 150 с.

⁷ Косырева Н.С. Роль землеустройства в современном мире. Проблемы землеустройства // ИНСТРУМЕНТЫ И МЕХАНИЗМЫ СОВРЕМЕННОГО ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ сборник статей Международной научно- практической конференции. 2018. С. 233.

государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;

- договоры о проведении землеустройства;
- судебные решения.

Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях⁸:

- изменения границ объектов землеустройства;
- выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;

- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Существует два вида землеустройства: территориальное и внутрихозяйственное⁹. Их различия в том, что внутрихозяйственное землеустройство занимается организацией территорий сельскохозяйственных предприятий, а территориальное технической, экономической и правовой составляющей по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и их межеванию.

В настоящее время появляются новые задачи, встающие перед землеустройством, основными из которых являются¹⁰:

- реализация земельной политики государства с помощью

⁸ Косырева Н.С. Роль землеустройства в современном мире. Проблемы землеустройства // ИНСТРУМЕНТЫ И МЕХАНИЗМЫ СОВРЕМЕННОГО ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ сборник статей Международной научно- практической конференции. 2018. С. 233.

⁹ Крутиков Ю.О. Землеустройство, как мероприятие по изучению состояния земель // Молодежь и наука. 2018. № 3. С. 61.

¹⁰ Крутиков Ю.О. Землеустройство, как мероприятие по изучению состояния земель // Молодежь и наука. 2018. № 3. С. 61.

экономических и экологических обоснований перераспределения земель по формам собственности и субъектам права на землю;

- создание специальных фондов земель, формирования рациональной системы землепользования, обеспечения социальной справедливости земельных преобразований и гарантий конституционных прав на землю;

- осуществление мероприятий по перспективному распределению земель;

- проектирование и закрепление границ муниципальных и других административно-территориальных образований;

- образование новых и упорядочение существующих земельных участков, оформление планов их границ и закрепление границ земельных участков на местности;

- подготовка и анализ землеустроительной документации, которая необходима для принятия органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами, а также для осуществления оборота земель и государственной регистрации прав на землю;

- получение информации, позволяющая анализировать количественное и качественное состояние, использование земель и оценка их качества;

- для сохранения и улучшения природных ландшафтов разрабатывать соответствующие мероприятия;

- проведение внутрихозяйственной организации территории землепользования с созданием пространственных условий, обеспечивающих рациональное функционирование объекта землеустройства.

Основными комплексами землеустроительных мероприятий являются инвентаризация земель, территориальное землеустройство,

межевание земельных участков, внутрихозяйственное землеустройство.

Инвентаризация земель происходит для того, чтобы уточнить или установить границы объектов землеустройства.

Территориальное землеустройство занимается экономическими и правовыми действиями по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и их межеванию.

Работа по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат, входит в состав комплекса по межеванию земель.

Мероприятия, суть которых состоит в организации территорий сельскохозяйственных предприятий, обеспечивающие планомерную основу для правильного использования земель, труда и сельскохозяйственной техники, сохранение и повышение плодородия почв, называются – внутрихозяйственное землеустройство.

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

Несоблюдение фундаментальных принципов землеустройства приводит к негативным последствиям. По словам профессора М.А. Сулина, «принципы землеустройства так же, как и его содержание, имеют исторические корни и формируются, исходя из социально-экономических и природных условий. Их необходимо не только знать. Они являются частью профессиональной подготовки специалиста, поскольку ими должны быть пронизаны любые землеустроительные решения»¹¹. Важно рассмотреть, как каждый из принципов реализуется на практике.

¹¹ Сулин М.А., Шишов Д.А. Основы земельных отношений и землеустройства: Уч. пособие. - СПб.: Проспект Науки, 2015. - 320 с.

Во-первых, любое землеустроительное мероприятие должно быть законным. В Российской Федерации наблюдается верховенство закона, однако только за последние три года в сфере кадастровой деятельности наблюдаются следующие изменения¹²:

- введено в действие три новых Федеральных закона (Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке");

- Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ сокращен, переделан и переименован, теперь это Федеральный закон "О кадастровой деятельности";

- Земельный кодекс отличается от первоначальной редакции на 80%;

- количество Федеральных законов «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», выпущенных для функционирования вышеуказанных законов уже приближается к десяти;

- то же самое касается Постановлений Правительства РФ, причем часть из них также посвящена внесению изменений в уже действующие постановления;

- более 50 Приказов Министерства экономического развития РФ и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр) было выпущено для реализации положений вышеназванных законов.

Подсчитать количество ведомственных разъяснительных писем по вопросам кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости не представляется возможным, так как в каждом субъекте Российской Федерации они отличались с учетом местных особенностей.

¹² Информационно- правовой портал «Гарант.ру» [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.garant.ru/>.

На втором месте соблюдение приоритета экологических требований. Экологизация современного мира достигла невероятных масштабов. В земельной политике экологии отводится особое место, однако несмотря на всеобщую популяризацию экологии, отсутствуют четкие рекомендации по охране земель и их восстановлению, исключение составляют лесные земли.

Третий принцип подразумевает сочетание интересов общества в целом с интересами отдельных землевладельцев и землепользователей. Этот принцип нуждается в развитом и всеохватывающем институте планирования использования земель. Однако вопросам планирования и прогнозирования в пореформенный период уделяется недостаточное внимание. Эти проблемы рассредоточены по различным отраслям и сферам деятельности, утратили централизованный государственный характер, а их результаты потеряли официальный статус. Что не способствует учету интересов общества при решении конкретных задач установления границ.

Землеустроительные мероприятия, в том числе кадастровые работы, должны быть согласованы с перспективами экономического и социального развития регионов, отраслей и отдельных хозяйств. В последнее время набирает обороты институт градостроительного планирования, рассматривающий все территории с учетом их пригодности и эффективности для градостроительных целей, приоритет сельского хозяйства утрачивается, а вместе с ним утрачивается продовольственная безопасность страны.

Пятым принципом землеустройства является создание организационно-территориальных предпосылок для развития и повышения эффективности производства. На законодательном уровне система планирования выглядит достаточно стройной и логичной, однако с момента принятия закона «О стратегическом планировании» прошло почти два года, а стратегия пространственного развития до сих пор не разработана, не удивительно, что система территориального планирования не справляется с задачами рационализации использования земельных

ресурсов . Большинство разработанных стратегий имеет декларативный характер и решает текущие вопросы точечным методом, а признать декларацию, созданную таким способом, инструментом управления и на ее основании реализовывать политику развития страны весьма сложно.

Последний принцип землеустройства состоит в учёте природных и экономических условий. Законотворческая деятельность органов государственной власти не ставит своей целью разработку методических указаний и рекомендаций. За последние 20 лет не издано ни одного практического издания под грифом Министерства экономического развития, ответственного за такую сферу деятельности, как земельно- кадастровые работы. Границы земельных участков формируются без учета рельефа местности, количество поворотных точек в границах участков не стремится к минимальному, строительство несельскохозяйственных объектов на землях сельскохозяйственного назначения практически не обосновывается.

Таким образом мы видим, что формально все принципы землеустройства представлены в существующей земельной политике, однако далеко не все из них находят отражение в реальных земельно- кадастровых работах.

На наш взгляд, обязательность наличия у кадастрового инженера профессионального образования, уже значительный шаг со стороны государства в сторону совершенствования системы, однако недостаточно знать принципы землеустройства, необходимо ими руководствоваться при выполнении земельно- кадастровых работ. Основными направлениями совершенствования земельной политики для восстановления роли землеустройства являются следующие¹³:

- соблюдение принципов землеустройства должно быть в приоритете

¹³ Уварова Е.Л. Землеустройство как гарант качества межевания земель // Научное обеспечение развития АПК в условиях импортозамещения Сборник научных трудов. Санкт-Петербург, 2018. С. 248- 252.

у кадастрового инженера (необходимо создание методических указаний по проведению земельно- кадастровых работ);

- органы государственной власти должны быть гарантом единообразия в подходах выполнения земельно- кадастровых работ (проверка документов должна быть не только по форме, но и по содержанию);

- необходимо вернуть землеустройству государственный характер в части проведения работ планового характера (включение в обязательные документы по планированию землеустроительной части).

Существует порядок проведения землеустройства, установленный законодательством. В соответствии со ст. 69 инициатором мероприятий по землеустройству является уполномоченный исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Землеустройство может вводиться и в обязательном порядке. Не все сведения о землеустройстве носят открытый характер, например, сведения, составляющие государственную тайну, и несущие в себе информацию о личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев арендаторов земельных участков, являются конфиденциальной информацией и подлежат запрету о распространении.

При проведении землеустроительных работах, не позднее, чем за неделю до начала работ необходимо известить в письменной форме законных лиц, интересы которых могут быть задеты. Отсутствие извещенных лиц при землеустроительных работах не препятствует землеустройству. Если права заинтересованных лиц были ущемлены, то она имеют полное право обжаловать данные действия, в установленном порядке¹⁴.

Статья 3 Закона «О землеустройстве» определяет основания, когда

¹⁴ Фатеева Н. Б., Воронин Б. А. Государственная кадровая политика в аграрной сфере Российской Федерации // Аграрный вестник Урала. 2014. № 7. С. 84-87.

землеустройство должно проводиться в обязательном порядке:

- корректировка границ объектов землеустройства;
- предоставление и изъятие земельных участков;
- определение границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
- перераспределение используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для сельскохозяйственного производства;
- выявление нарушенных земель, а также земель, подверженных подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, селям, иссушению, уплотнению, водной и ветровой эрозиям, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;
- проведение мероприятий по восстановлению и консервации земель, защите земель от эрозии, подтопления, заболачивания, рекультивации нарушенных земель, вторичного засоления, селей, иссушения; уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Землеустроительные работы проводятся на основании решений федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления; договоров о проведении землеустройства; судебных решений. При землеустройстве и государственной экспертизе землеустроительных документов должны быть соблюдены технические условия и требования землеустроительных работ, которые разрабатываются на основании нормативных и правовых актов.

Статья 7 Федерального закона «О землеустройстве» предусматривает контроль за землеустроительными работами. Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 г. № 273 утверждено Положение о контроле за проведением землеустройства. Такой контроль осуществляют Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные

органы.

В ходе проведения землеустройства возникают некоторые проблемы¹⁵.

Первая проблема связана с необоснованным разграничением и перераспределением земель между землевладельцами и землепользователями. Особенно остро этот вопрос касается земель сельскохозяйственного назначения, которые являются особо ценными, но зачастую используются неэффективно и приобретаются с целью их вовлечения в коммерческий оборот.

С введением же в действие федерального закона №221 - ФЗ "О Государственном кадастре недвижимости" межевание земельного участка стало необходимым условием постановки его на учёт, что в свою очередь является обязательным условием для регистрации права на данный вид недвижимого имущества.

Третья проблема связана с принятием научно необоснованных решений по организации рационального использования земель. Это обусловлено недостаточным финансированием со стороны государства научно - исследовательских, проектно - изыскательных и производственно - технологических работ по землеустройству с целью определения характеристик земель (как качественных, так и количественных).

Таким образом, тема землеустройства полностью регулируется Земельным законодательством Российской Федерации, тем самым устанавливаются правильные общественные отношения в области использования и охраны земель. Законодательство функционально воздействует на формирование земельного правопорядка на всей территории России, в пределах территорий субъектов Федерации и муниципальных образований. Не менее важное условие хозяйственной и

¹⁵ Косырева Н.С. Роль землеустройства в современном мире. Проблемы землеустройства // ИНСТРУМЕНТЫ И МЕХАНИЗМЫ СОВРЕМЕННОГО ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ сборник статей Международной научно- практической конференции. 2018. С. 233.

иной деятельности народов, проживающих на соответствующей территории - земельный правопорядок. На данном этапе Россия решает задачу завершения реформирования земельных отношений и создания российской системы землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли. В связи с переходом к рыночным отношениям в землеустройстве возник ряд проблем, необходимым условием решения которых является грамотная политика со стороны государства относительно проектирования, организации и финансирования землеустроительных работ, а также относительно подготовки и переподготовки кадров для осуществления деятельности в данной области.

1.3. Нормативно-правовое обеспечение рационального использования и охраны земель в РФ

Землеустройство, как механизм обоснованного осуществления крупных земельных изменений и преобразований, всегда занимал особое место в проведении всех земельных реформ в России и других странах¹⁶.

На данный момент в нашей стране существует ряд нормативно-правовых актов, регламентирующих землеустроительную деятельность, но особое внимание хотелось бы уделить Земельному кодексу Российской Федерации и федеральному закону «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ (далее – закон №78-ФЗ)¹⁷.

Земельный кодекс РФ провозглашает собой основные одиннадцать принципов земельного законодательства: учет значимости земли, как основы жизни и деятельности человека; приоритет охраны земли; приоритет охраны

¹⁶ Барсукова Г.Н. Арендные земельные отношения в развитии аграрного бизнеса / Барсукова Г.Н., Юрченко К.А. // В сборнике: Проблемы, противоречия и перспективы развития России в современном мире: экономико- правовые аспекты Сборник статей Международной научно- практической конференции. Краснодарский университет МВД России и др.; Под общей редакцией: Э.В. Соболева, С.И. Берлина, В.В. Сорокожердьева. 2014. С. 38-42.

¹⁷ Забугин Н. Н. Право (земельное): учеб. пособие / Н. Н. Забугин, К. Т. Оганесян, А. В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 250 с.

жизни и здоровья человека; участие граждан, объединений, религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю; единство судьбы земельных участков и объектов, расположенных на них; приоритет сохранения особо ценных земель; платное использование земли; разделение земель по категориям, правовому режиму использования и условному назначению; разграничение государственной собственности; дифференцированный подход к установлению правового режима земель; регулирование и использование земель в интересах общества и граждан¹⁸.

Так же в данном кодексе определяются цели и задачи, заключающиеся в понятии охраны земель, разбираются понятия собственности на землю, возникновение прав на неё, раскрываются понятия сервитута, аренды на земельные участки, права и обязанности собственников, прекращение и ограничение прав на землю и другое.

Федеральный закон «О землеустройстве», принятый в 2001 году, предназначен для установления правовых основ проведения процедур землеустройства при гарантированном обеспечении рационального использования земель и их охраны, благоприятной окружающей среды и улучшения состояния ландшафтов¹⁹.

В главе I ФЗ-78 даются толкования основным понятиям.

Комплексное землеустройство – эти мероприятия по изучению состояния земли, планированию и разработке рационального её использования и охраны, описание и установление границ, обеспечение эффективного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения и земель общин коренных малочисленных народов.

Объекты землеустройства – территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями эксплуатации

¹⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

¹⁹ Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/

территорий, и части таких территорий.

Принципы правового регулирования отношений при проведении землеустройства описаны в статье 2 - на основе ФЗ, другими федеральными законами, иными правовыми актами РФ, Земельным Кодексом РФ.

Вопросы об обязательности проведения землеустройства в следующих случаях: при изменении границ объектов землеустройства, выявлении нарушенных участков, земель, которым грозит водная и ветровая эрозия и другие неблагоприятные природные явления, при проведении восстановления, рекультивации или консервации земель, защите земли от неблагоприятных природных явлений описаны в статье 3.

Статья 4 дает основания для проведения землеустройства, среди которых: решения федеральных органов государственной власти (в том числе и субъектов РФ), местного самоуправления, договоры и судебные решения.

Глава II посвящена государственному регулированию землеустройства. Полномочия РФ прописаны в статье 5: установление порядка землеустройства, координация работы других органов, землеустройство земель федеральной собственности, государственное производство, контроль землеустройства, разработка генеральных схем землеустройства РФ. В статье 6, проект землеустройства должен быть подчинен Государственной экспертизе землеустроительной документации. Статьи 7 и 8 посвящены контролю и техническим требованиям проведения землеустройства.

Так же этот федеральный закон имеет еще несколько глав, такие как глава III «Проведение землеустройства», в которой затрагиваются темы изучения оценки качества земель, изучение состояния земель, инвентаризация и другие. В главе IV описывается документация, необходимая при ведении землеустройства и различных видов землеустроительных работ. Глава V представляет собой описание видов ответственности за определенные правонарушения, которые связаны с

федеральным законом. Последняя VI глава - «Заключительные положения»²⁰.

Со времени проведения земельной реформы многое изменилось как в землеустройстве, так и в кадастре недвижимости. Основные положения закона №78-ФЗ были изменены 2006-2015 гг. Если сравнить первую и девятую редакции закона №78-ФЗ, то можно отметить, что все эти изменения были связаны с²¹:

1) расширением системы учета объектов недвижимости, так как кадастровому учету изначально были подвержены только земельные участки, но позже добавились объекты капитального строительства;

2) изменением правил установления на местности границ объектов землеустройства (2009 г.);

3) территориальное землеустройство стало неактуальным видом мероприятий, в связи с уточнением объектов землеустройства; границы сельскохозяйственным мероприятиям значительно видоизменились, а на кадастровый учет ставились только отдельные земельные участки;

4) переходом геодезических и картографических работ, а также межевание – из разряда землеустроительных в кадастровые работы, которые теперь осуществляет кадастровый инженер;

5) изменением содержания понятия «инвентаризации земель», которое от уточнения местоположения объектов землеустройства, оно перешло в мониторинг и земельный надзор (контроль);

6) передачей и изменением функций по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства различным ведомствами специалистам. Например, уточнением границ занимаются кадастровые инженеры, предоставлением земельных участков гражданам и юридическим лицам – органы местного самоуправления (на торгах и без торгов в соответствии с Земельным кодексом РФ) и т.д.

²⁰ Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/

²¹ Матвеева А.В., Грахольский- Круковский С.В. Федеральное законодательство о землеустройстве: анализ, изменения, перспективы // СТУДЕНТ ГОДА 2018 сборник статей IV Международного научно-практического конкурса. 2018. С. 241-244.

Таким образом, можно отметить, что вся система землеустройства подверглась кардинальному изменению в целях уточнения границ всех объектов недвижимости, включая объекты капитального строительства, и своевременной регистрации права на них. Изменение статуса межевания от землеустроительного к кадастровому позволило всем субъектам земельных отношений не только защитить свои интересы в будущем, но и за минимальные сроки оформлять любые сделки: покупку, продажу, обмен, дарение, аренду и перераспределение земель.

Открытым и актуальным вопросом остается внутрихозяйственное землеустройство, так как в настоящее время к нему прибегают лишь единицы. Учитывая огромную работу, которая была проведена в советское время и в начале земельной реформы 1990 г., многие юридические и физические лица до сих пор пользуются устаревшими проектами внутрихозяйственного землеустройства и не задумываются о будущем. Система севооборотов нарушена в виду появления недостатков землевладений и землепользований и перераспределения земель между арендаторами и собственниками, некоторых полевых дорог уже нет на местности (остались только на карте), а система лесных полос подверглась значительным изменениям: многие деревья уничтожены или лесные полосы заросли полностью, вследствие чего снизилась защищенная площадь .

Подводя итог, можно отметить следующее, все изменения закона «О землеустройстве», а также Земельного кодекса РФ способствуют не только дальнейшему совершенствованию земельных отношений, но и рациональному использованию земли и ее кадастровому учету. При этом хотелось бы законодательно закрепить обязательность проведения внутрихозяйственного землеустройства каждому сельскохозяйственному предприятию, а также передать им в собственность лесные полосы и полевые дороги, таким образом, наделив ответственностью за их сохранность и рациональное использование.

Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СУБЪЕКТА РФ (ЛАИШЕВСКОГО РАЙОНА РТ)

2.1. Общие сведения о субъекте РФ

Лаишевский муниципальный район расположен в Юго-Восточной части республики Татарстан, является пригородом столицы республики г.Казани. Территория образования составляет 2094,43 кв.км., в том числе 921, 64 кв.км площадь земель сельскохозяйственного назначения. Юго-западная граница района проходит по живописным водным ресурсам республики: рек Волги, Камы, Куйбышевского водохранилища.



Рис. 1 - Карта Республики Татарстан

Район имеет глубокие исторические корни. В его летопись вошли имена, ставшие гордостью Отечества. На Лаишевской земле родился известный писатель, поэт и государственный деятель Г.Р.Державин, имя которого носят село, центральная площадь и Дом народного творчества в г.Лаишево. На территории района до наших дней сохранились 27 памятников

культурной архитектуры. Наибольшую значимость представляют Собор Св.Софии, Церковь Казанской Божьей матери, Церковь Св. Николая Чудотворца и другие. За пределами республики известны международный лагерь «Волга», санаторий «Санта», Центр реабилитации детей инвалидов. Все они расположены в нашем районе, в живописных местах на берегу Волги. На территории расположены 24 сельских и 1 городское поселение. Административный центр района - г.Лаишево. На территории района расположен Волжско-Камский Государственный заповедник.

Очень выгодное транспортно-географическое положение - расположен в 62 км. от г.Казани. На территории расположен Международный Аэропорт "Казань" - он обеспечивает обслуживание как внутрироссийские, так и международные линии и способен принимать воздушные суда многих типов.

В районе имеется 5 промышленных предприятий. 97% продукции промышленных предприятий идёт на стол потребителям, это речная и морская рыба различных видов, растительные масла, майонезы, кондитерские и хлебобулочные изделия, молочные продукты. В объеме товаров и услуг продукция сельского хозяйства занимает 37%.

В системе образования района ведут деятельность 24 школ, 22 детских дошкольных учреждения, технико-экономический техникум, школа-интернат для слабовидящих детей, детский дом. Численность учащихся составляет 4213 чел. Обеспеченность школами в городской местности составляет 62%, в сельской местности – 136%. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями: городская местность – 102%, сельская местность – 113%.

Сеть медицинских учреждений района представлена ЦРБ, двумя участковыми больницами, 45 ФАПами.

Культурная деятельность в районе ведётся 43 клубными учреждениями, 34 библиотеками, 1 музеем и детской музыкальной школой.

В районе на сегодняшний день в сфере социальной защиты населения действуют 2 основных социальных учреждения: Центр социального обслуживания населения и Центр реабилитации детей с ограниченными

возможностями. Услугами данных учреждений в среднем за год пользуются около 772 человек.

Административный центр - г. Лаишево - расположен на берегу реки Кама, находится в 62 км от столицы Татарстана. Лаишевский муниципальный район граничит:

- на северо-востоке – с Пестречинским муниципальным районом,
- на востоке – с Рыбно-Слободским муниципальным районом,
- на юго-востоке и юге – с Алексеевским и Спасским муниципальными районами,
- на западе – с Камско-Устьинским и Верхнеуслонским муниципальными районами.



Рис.2 - Карта Лаишевского муниципального района Республики Татарстан

Местное самоуправление на территории Лаишевского муниципального района осуществляется 24 муниципальными образованиями (1 городским (Лаишево) и 23 сельскими поселениями (Александровское, Атабаевское, Большекабанское, Габисhevское, Державинское, Егорьевское, Кирбинское,

Куюковское, Малоелгинское, Макаровское, Матюшинское, Нармонское, Никольское, Орловское, Пелёвское, Песчано-Ковалинское, Рождественское, Сокуровское, Столбищенское, Среднедевятиовское, Татарско-Сараловское, Татарско-Янтыкское, Чирповское), в состав которых входит 69 населённых пунктов (из них 36 сёл, 24 деревни, 8 посёлков и 1 город).

Таблица 2.1.1. - Городское и сельские поселения Лаишевского муниципального района

№	Наименование поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Численность население (человек)
1	2	3	4	5
1	Городское поселение город Лаишево	город Лаишево	2	10069
2	Александровское сельское поселение	п. им. 25 лет Октября	5	1761
3	Атабаевское сельское поселение	село Атабаево	1	494
4	Большекабанское сельское поселение	село Большие Кабаны	2	1487
5	Габишевское сельское поселение	село Габишево	1	2802
6	Державинское сельское поселение	село Державино	1	454
7	Егорьевское сельское поселение	деревня Каипы	7	993
8	Кирбинское сельское поселение	село Кирби	2	860
9	Куюковское сельское поселение	село Курманаково	4	106
10	Малоелгинское сельское поселение	село Малые Елги	3	981
11	Макаровское сельское поселение	село Ташкирмень	2	619
12	Матюшинское сельское поселение	деревня Матюшино	1	156
13	Нармонское сельское поселение	село Нармонка	6	2365
14	Никольское сельское поселение	село Никольское	7	1136
15	Орловское сельское поселение	деревня Орёл	4	1047

Продолжение таблицы 2.1.1

1	2	3	4	5
16	Пелёвское сельское поселение	село Пелёво	1	705
17	Песчано-Ковалинское сельское поселение	село Песчаные Ковали	2	2169
18	Рождественское сельское поселение	деревня Дятлово	4	1186
19	Сокуровское сельское поселение	село Сокуры	2	1518
20	Столбищенское сельское поселение	село Столбище	2	6898
21	Среднедевятиовское сельское поселение	село Среднее Деятово	4	666
22	Татарско-Сараловское сельское поселение	село Татарские Саралы	2	376
23	Татарско-Янтыкское сельское поселение	село Татарский Янтык	1	314
24	Чирповское сельское поселение	село Именьково	3	880

Лаишевский муниципальный район (наряду с Верхнеуслонским, Зеленодольским, Пестречинским, Высокогорским, Актинским районами и г. Казань) в силу особенностей территориального расположения, специализации и структуры районной экономики является структурной единицей Казанской агломерации - экономического района мощной многоотраслевой промышленности и энергетики, хорошо развитых сельского хозяйства и транспорта.

2.2. Характеристика и состав земель субъекта РФ

Лаишевский муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение на юго-востоке Республики Татарстан, соседствуя со столицей республики – г. Казань и находясь на дорогах, соединяющих запад и восток республики, и представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность водными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Территория района составляет 2094,43 кв.км. Площадь, покрытая лесом – 330,66 кв.км., площадь земель сельскохозяйственного назначения – 855,15 кв.км. (41% от общей площади).

Территория Лаишевский муниципальный район относится к Предкамью и расположена по левобережью р. Волга и правобережью р. Кама в пределах высоких и низких терасс на холмистой равнине, расчленённой овражно-балочной и речной сетью. Гидрографическая сеть представлена Куйбышевским водохранилищем и правобережными притоками р. Кама (Мёша, Брыска и Шуранка), имеющими хозяйственное и культурно-бытовое значение. Лаишевский муниципальный район находится в юго-западной части Камско-Вятского артезианского бассейна, подземные воды которого достаточно широко используются для водоснабжения района. По Левобережью Куйбышевского водохранилища располагается 2 месторождения пресных подземных вод – Лаишевское и Столбищенское. Полезные ископаемые района представлены глинами, торфом, песчано-гравийными смесями, песками и известняками, используемыми в кирпично-черепичном производстве, в стекольном и литейном производствах, в строительстве дорог.

Лаишевский муниципальный район отличается своеобразием природно-климатических условий. Это место, где сливаются крупнейшие реки Европы – Кама и Волга, где стыкуются зоны леса и степи. В Лаишевском муниципальном районе выделено тридцать шесть природных объектов (озёра, реки, урочища, овраги, леса), которые являются уникальными в своём роде местами. Особой экологической зоной является Волжско-Камский Государственный природный биосферный заповедник, расположенный на слиянии рек Волги и Камы.

Волжско–Камский заповедник состоит из двух обособленных участков: Раифского в Зеленодольском районе РТ площадью 3846 гектаров и Сараловского в Лаишевском районе площадью 3692 га с прилегающей 500 – метровой полосой акватории.

В районе животный мир представлен 205 видами птиц, в том числе 19 видов входят в Красную книгу РТ. Гордостью района можно считать высокую плотность гнездования орлана-белохвоста 50 особей, орлана – могильника, беркута, занесенных в Международную красную книгу.

Особую группу охраняемых ландшафтных объектов составляют памятники природы регионального значения - гидрологические объекты – реки, озёра: р. Мёша, озёра Архиерейское, Ковалёвское, Заячье, Моховое, Лесное, Саламыковское, Сапуголи, Свежее, Столбище, Чистое, Чёрное. К памятникам природы, имеющим научное значение, относится Гнездовая колония озерной чайки. Это – система мелких озёр (озеро Сухое и озеро Четово около с. Столбище), образованная за счёт атмосферных осадков, где расположены наиболее крупные в Республике Татарстан колонии озерной чайки.

Передовые позиции района по ряду показателей сельскохозяйственного производства обеспечиваются наличием благоприятных климатических и земельных ресурсов. В Лаишевском муниципальном районе годовая сумма осадков составляет 610 мм с максимум в тёплый период (370-380 мм) и минимумом в холодный (225-240 мм). Вместе с тем на территории района преобладают серые лесные, светло-серые лесные и дерново-подзолистые почвы, бонитет почвы (26%), ниже, чем в среднем по Республике Татарстан (31,2%).

Современное положение Лаишевского муниципального района достаточно благоприятно для дальнейшего формирования района как высокоразвитого производственно-делового, сельскохозяйственного, инфраструктурного (в том числе транспортного), рекреационного региона республики, что будет способствовать интенсивному развитию района и республики в целом.

2.3. Анализ использования земельного фонда субъекта РФ

Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории района в 2017 году составила 42%.

Территория района составляет 2094,43 кв.км. Площадь, покрытая лесом – 330,66 кв.км. Площадь земель сельскохозяйственного назначения – 919,33 кв.км. (44% от общей площади).

Статус территориального планирования развития Лаишевского муниципального района определяется как политика органов местного самоуправления в области управления процессами организации пространства на территории муниципального района. Схема территориального планирования должна стать постоянно действующим, обновляемым информационно-аналитическим документом, обосновывающим приоритеты градостроительной политики района и муниципальных поселений, входящих в его состав, и обеспечивающим принятие решений, связанных с поддержкой мероприятий по развитию городских и сельских поселений и эффективным использованием их территориальных, природных и социально-экономических ресурсов со стороны органов местного самоуправления.

Основой устойчивого развития территории является организация и оптимальное использование жизненного пространства. Инструментом, который способствует оптимальной организации территории, является пространственное планирование. Пространственное планирование, к которому, в частности, относится Схема территориального планирования муниципального района, устанавливает функциональное назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения развития территорий.

Градостроительное планирование, определяя социально-экономические и экологические условия размещения объектов, становится важным рычагом регулирования территориального развития, определения целей и условий

развития муниципального района посредством управленческих решений органов местного самоуправления.

В состав Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района входят:

1. Схема территориального планирования:

- положения Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района;

- схемы (графические материалы) территориального планирования Лаишевского муниципального района.

2. Обоснование Схемы территориального планирования:

- текстовые материалы;

- схемы обоснования Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района.

При разработке Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района использованы официальные показатели государственной статистики и отчетности, материалы министерств и ведомств Республики Татарстан и данные, представленные администрациями Лаишевского муниципального района и муниципальных поселений, входящих в его состав.

Общей социально-экономической и градостроительной стратегической целью Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района Республики Татарстан является формирование конкурентоспособной и инвестиционно привлекательной территории муниципального района, достижение высокого уровня ее социально-экономического развития, адекватного имеющемуся потенциалу, ликвидация отраслевых и территориальных диспропорций, гармонизация территориальной организации хозяйства и систем расселения, рынка труда, в целом обеспечивающие устойчивое развитие территории района на расчетный срок до 2030 года.

Стратегия развития Лаишевского района определена как стратегия

ускоренного роста, что предполагает пространственное развитие территории за счет приоритетного развития наиболее конкурентоспособных территорий и активизации хозяйственного освоения периферийных.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (ФЗ-190), Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ФЗ-131) к вопросам местного значения муниципального района и, соответственно, к объектам капитального строительства местного значения, размещение которых устанавливается Схемой территориального планирования, относятся:

- объекты электроснабжения и газоснабжения в границах муниципального района;

- автомобильные дороги общего пользования местного значения, мосты и иные транспортные инженерные сооружения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района (за исключением автомобильных дорог общего пользования и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения);

- объекты по охране общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией;

- объекты начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования по основным общеобразовательным программам, объекты дополнительного образования детей (за исключением предоставления дополнительного образования детям в учреждениях регионального значения) и общедоступного бесплатного дошкольного образования на территории муниципального района, а также организация отдыха детей в каникулярное время;

- объекты по оказанию на территории муниципального района первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических, стационарно-поликлинических и больничных учреждениях, скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после

родов;

- объекты по утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов;
- объекты содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения, организация ритуальных услуг;
- организация библиотечного обслуживания населения межпоселенческими библиотеками.

Кроме того, к вопросам местного значения относится создание условий для развития и обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района:

- услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;
 - услугами по организации досуга и услугами организаций культуры;
 - объектами физической культуры и массового спорта;
- а также создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района и другое.

По данным Территориального отдела № 21 Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан на 01.01.2018 в государственной и муниципальной собственности находится 151,419 тыс. га земель (72,3% земель всех категорий района), из них 2110 га зарегистрировано в собственности Российской Федерации (по данным Управления Роснедвижимости), 299,79 га - в собственности субъекта Российской Федерации (по данным Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан).

Распределение земель в государственной и муниципальной собственности по категориям земель представлено в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 - Распределение земель в государственной собственности, га

№ п/п	Категория земель	В государст- венной и муници- пальной собствен- ности	В том числе	
			В собствен- ности РФ	В собствен- ности субъекта РФ
1	2	3	4	5
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	36023	-	256,22
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	7085	-	24,145
2.1	городских населенных пунктов	636	-	21,475
2.2	сельских населенных пунктов	6449	-	2,67
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	4156	2110	19,426
3.1	Земли промышленности	543	-	-
3.2	Земли энергетики	9	-	-
3.3	Земли транспорта, в том числе:	1329	-	-
3.3.1	железнодорожного		-	-
3.3.2	автомобильного	743	-	-
3.3.3	морского, внутреннего водного		-	-
3.3.4	воздушного	540	-	-
3.3.5	трубопроводного	46	-	-
3.4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	47	-	-
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности		-	-
3.6	Земли обороны и безопасности	2110	2110	
3.7	Земли иного специального назначения	118	-	-
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	4251	-	-
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий, в том числе:	4170	-	-
4.1.1	земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	-	-	-

Продолжение таблицы 2.3.1

1	2	3	4	5
4.2	Земли рекреационного назначения	81	-	-
4.3	Земли историко-культурного назначения	-	-	-
5	Земли лесного фонда	31028	-	-
6	Земли водного фонда	68246	-	-
7	Земли запаса	630	-	-
	Итого земель в административных границах	151419	2110	299,791

Основанием возникновения права собственности на земельные участки у Российской Федерации являются действующие федеральные законы, прямо указывающие на принадлежность земель, и акты Правительства Российской Федерации об утверждении перечней земельных участков.

Как видно из таблицы, земли, прошедшие процедуру разграничения государственной собственности в собственность Российской Федерации, представлены земельными участками, относящимися к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (2110 га), а именно к землям обороны и безопасности. Земли, прошедшие процедуру разграничения государственной собственности в собственность субъекта Российской Федерации, представлены земельными участками, относящимися к различным категориям земель: к землям сельскохозяйственного назначения, к землям населенных пунктов, к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, к землям для обеспечения космической деятельности, к землям обороны, безопасности и к землям иного специального назначения (299,791 га).

Пространственное развитие территории Лаишевского муниципального района будет осуществляться с учетом прогнозируемых изменений численности населения, перемен в социально-экономической сфере и транспортно-коммуникационном обеспечении, а также в соответствии с предлагаемыми в Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района мероприятиями. Пространственное развитие района тесно связано с развитием Казанской агломерации и, в первую очередь, с развитием города Казани в направлении расширения влияния данной экономической зоны при максимальном использовании преимуществ столичного рынка, с реализацией потенциала исторически сложившихся специализаций прилегающих районов на базе инновационной диверсификацией их экономики.

Схемой территориального планирования Лаишевского района предлагается формирование новых и усиления существующих транспортных осей, объединяющих центры поселений внутри района и обеспечивающих связь с соседними муниципальными образованиями.

Формирование и развитие перспективных планировочных и транспортных осей предполагает и формирование главных элементов перспективной планировочной структуры - планировочных центров и подцентров, занимающих определенный ранг в системе расселения.

Подводя итог перспективам развития социально-экономической, транспортной, экологической составляющей территориальной организации района, основными направлениями градостроительной деятельности являются жилищное, производственное, общественно-деловое, рекреационное, дорожное строительство.

Учитывая ограничения ведения жилищного строительства в санитарно-защитных зонах от международного аэропорта "Казань" и в охранной зоне Волжско-Камского природного заповедника, площадки под жилищное строительство для постоянного и временного населения района в основном будут размещаться в восточной, западной и южной частях

района у населенных пунктов, расположенных вдоль основных транспортных коридоров федерального и регионального значения, а также на близлежащих территориях вдоль рек Волги и Камы. Наибольшая потребность в жилых территориях возникнет в городском поселении "г. Лаишево", в Нармонском, Александровском, Рождественском, Никольском сельских поселениях, что будет способствовать более интенсивному процессу жилищного строительства.

С учетом экономико- географического потенциала Лаишевского муниципального района Схемой территориального планирования предлагается сохранение и развитие существующих производственных площадок и размещение новых. Основное территориальное размещение производственных территорий планируется в северной части района в зоне Международного аэропорта "Казань". Производственные площадки агропромышленного комплекса размещаются рассредоточено по территории района с преимущественным тяготением к центрам сельских поселений.

Наличие на территории района крупных транспортных объектов, способствующих формированию транспортного узла, близость района к столице республики - г. Казани, промышленная освоенность северной части района способствуют активизации общественно- делового строительства, включающего размещение общественно-деловых, торговых, административных, офисных зданий и сооружений. В Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района предполагается размещение данных объектов вдоль автомобильной дороги федерального значения Казань - Оренбург и около крупных населенных пунктов в северной части района.

Непосредственная близость Лаишевского района к г. Казани при наличии благоприятных рекреационных и культурно- познавательных ресурсов и транзитной транспортной сети способствует развитию туристического направления деятельности экономики района и вместе с

этим ведению строительства туристско- рекреационных и инфраструктурных объектов. Размещение подобных объектов предлагается преимущественно в западной (на берегу Волги), южной (в г. Лаишево, на берегу Камы) частях района как наиболее привлекательных для отдыха жителей г. Казани и местного населения.

Обеспечение территорий наиболее интенсивного строительства качественной транспортной инфраструктурой является неотъемлемой частью комплексного развития территорий и формирования транспортной сети высокой степени доступности, что обеспечивается строительством линейных объектов и объектов транспортной и придорожной инфраструктур.

Глава III. ПРОЕКТ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СУБЪЕКТА РФ

3.1. Предложения по рациональному использованию земель субъекта РФ

Проблема рационального использования и охраны земельных ресурсов в Лаишевском муниципальном районе является одной из актуальных проблем. Рациональное использование земли – это использование, отвечающее совокупным интересам общества, собственников и пользователей земли, обеспечивающее наиболее целесообразное и экономически выгодное использование полезных свойств земли в процессе производства, оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану и воспроизводство земельных ресурсов.

Анализ документов территориального планирования ряда административных районов показал, что развитие территории значительно затрагивает земли сельскохозяйственного назначения. Земли, имеющие разный правовой статус, в большей части находятся в общедолевой собственности граждан или собственности юридических лиц. Оценки ущерба и его возмещения в этих документах нет. Вопросы, связанные с системой землепользования на землях сельскохозяйственного назначения просто отсутствуют. Они и должны решаться схемой землеустройства. Один документ должен дополнять другой. И пока законодательно этого не будет установлено, Схема землеустройства будет отсутствовать.

Помимо этого, ухудшение общей экологической ситуации, состояния почвенного покрова и произрастающей на нем растительности, увеличивают значимость всестороннего анализа окружающей среды. Данные проблемы предполагают четкую организацию систем наблюдения и контроля за состоянием сельскохозяйственных земель Лаишевского муниципального района.

На сегодняшний день происходит постоянное сокращение площадей

сельскохозяйственных угодий. Так, например, по сравнению с 2000 годом, площадь пашни сократилась на 12,3 %, появились, так называемые, необрабатываемые площади – залежи, общая площадь которых в 2001 году составила более 7 % от всех сельхозугодий. В настоящее же время наблюдается тенденция к снижению этого показателя, и на 2017 год он составил чуть больше 5%. В связи с этим, возникла необходимость в специальном изучении особенностей зарастания заброшенной пашни, оценка видового состава растительности, перспектив их дальнейшего использования в сельскохозяйственном производстве, а также проведения мониторинга почвенного плодородия.

По данным комитета по земельным ресурсам, на территории Лаишевского муниципального района площади необрабатываемых, заброшенных земель достаточно велики. С точки зрения продовольственной безопасности и развития сельских территорий, особое значение для района имеет повышение эффективности использования данных участков и вовлечение их в сельскохозяйственный оборот.

Ввод земель в оборот - это одна из первостепенных и стратегических задач сельскохозяйственного производства Лаишевского муниципального района, обеспечивающая решение ряда вопросов по обеспечению продовольственной безопасности и развития сельских территорий района.

В настоящее время вопрос о снижении площадей неиспользованных сельскохозяйственных земель на территории Лаишевского муниципального района весьма актуален. Так, в министерстве сельского хозяйства РТ 14 июня 2017г. состоялось совещание межведомственной рабочей группы по осуществлению мониторинга земель сельскохозяйственного назначения на территории района, формированию информационных ресурсов об этих землях и вводу неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот. В ходе совещания членами рабочей группы были рассмотрены вопросы эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на территории района,

проанализированы меры правового и организационно-экономического характера, которые должны быть реализованы на муниципальном уровне в целях вовлечения неиспользуемых сельскохозяйственных земель в оборот, были подведены итоги работы органов муниципального земельного контроля и государственного земельного надзора по выявлению нарушений земельного законодательства и их устранению, а также обсуждены вопросы повышения эффективности работы органов местного самоуправления при осуществлении муниципального земельного контроля и вопросы, связанные с разработкой мероприятий, позволяющих органам муниципального и государственного надзора усилить земельный контроль за целевым использованием сельскохозяйственных земель. Так же министерством сельского хозяйства была поставлена задача о вводе в сельскохозяйственный оборот 50 тысяч гектаров ранее неиспользуемых земель на территории Лаишевского муниципального района в течении 2018 года.

Таким образом, уже к началу июля этого года на территории Лаишевского района в сельскохозяйственный оборот были возвращены около 33 тыс. гектаров заброшенных земель. Новые участки под пашню получили агропромышленные организации и товаропроизводители. Как многие регионы страны, РТ старается следовать указам президента Российской Федерации Владимира Путина и переходить на частичное или полное импортозамещение, делая акцент на развитие собственного производства сельскохозяйственной продукции и наращивание экспорта. Для этого региону необходимо увеличение площади для посева и выращивания зерна, поэтому рассматриваются все имеющиеся участки и вводятся в оборот самые подходящие и наиболее перспективные. Многие наделы необходимо было сначала очистить от кустарников и деревьев и только затем начинать обработку почвы. В министерстве считают, что, задействовав простаивающие плодородные земли, регион сможет значительно увеличить производство и обеспечить население наиболее

необходимыми продуктами питания.

Но важно не только вернуть сельскохозяйственные земли в оборот, но они должны иметь надлежащее качество. Для этого необходим почвенный мониторинг. Осуществление мониторинга почвенного плодородия и общего состояния, вовлекаемых в сельскохозяйственное производство земель, на территории Лаишевского муниципального района, ведется с помощью специальных сетей, состоящих из 14 стационарных ключевых участков, расположенных на территории 14 аграрных предприятий района.

По состоянию на 1 января 2018 года было проведено обследование более 171 тыс.га на предмет содержания валовых форм тяжелых металлов, радионуклидов, остатков пестицидов. Результатами обследования стало полное отсутствие в почвах таких металлов как ртуть, свинец, кадмий, а содержание мышьяка не превышает предельно- допустимые нормы.

Вовлекаемые в производство земли сельскохозяйственного назначения, не должны содержать в своем составе токсические и другие вредные вещества, представляющие опасность для жизни и здоровья человека и животных.

Учет состояния почвенного плодородия и оценка его изменения проводятся в соответствии с Федеральным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» на основе мониторинга земель сельскохозяйственного назначения.

Составная часть государственного мониторинга - полное обследование и анализ плодородия почв, а также общее фитосанитарное состояние земель сельскохозяйственного назначения. Он включает так же и мелиоративный мониторинг, учитывающий особенности и остояние почвенного покрова, и особенности хозяйственного производства в районах. Важной частью обследования земель, является проверка ее на наличие токсических загрязнений. Путем сравнения локального состояния загрязненных почв с незагрязненными, можно целостно оценить изменения

и состояние почв во времени.

Существуют различные мероприятия и программы по эффективному и рациональному использованию земель, которые должны обеспечивать их сохранение, повышение продуктивности и плодородия сельскохозяйственных угодий, предупреждение эрозии земель, их иссушения, заболачивания, засоления, загрязнения и других нежелательных процессов.

Основными задачами государственного мониторинга окружающей среды и в частности сельскохозяйственных земель является осуществление мероприятий, направленных на предотвращение выбытия земель из сельскохозяйственного оборота, вовлечение их в сельхоз производство, разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв, охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

Как показывает мировая практика, одним из путей оперативного решения поставленных задач является применение геоинформационных технологий и технологий цифрового и точного земледелия (DigitalFarming). Данный подход лег в основу разработки специалистами ЮжноУральского государственного университета «Геопортальной системы мониторинга сельского хозяйства», направленной на рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения. Основные требования, которые были реализованы при разработке и внедрении системы это:

1. Построение геопортальной системы на основе открытых компонентов, что обеспечивает доступность программных средств и возможность расширения функционала собственными силами и силами коллег со всего мира.

2. Разграничение доступа к данным с целью разделить информацию ограниченного круга лиц от общедоступных данных.

3. Доступ к данным с любого устройства, что позволяет пользователям подключаться и использовать информацию с любого

устройства при помощи веб-браузера без необходимости установки дополнительного программного обеспечения.

4. Интероперабельность системы - способность собирать информацию с различных источников. Возможность совмещения данных различных форматов - картографических, табличных, атрибутивных от разных пользователей, что дает возможность выявить закономерности в их взаимном расположении.

5. Геопортальная система выступает в роли самостоятельного средства анализа и способна порождать новые данные. Результаты анализа могут быть представлены в виде карты, таблиц и графиков для повышения наглядности представления информации.

6. Высокая адаптивность геопортальной системы к изменяющимся задачам и предметной области обеспечивается его структурой и является ключевым условием эффективного существования.

Реализация вышесказанных функций позволила объединить всех участников (фермеры, агропредприятия, гос.органы) и источников данных агропромышленного сектора в едином цифровом пространстве. Это обеспечило формирование обширной базы знаний для оперативного принятия решения, выявления закономерностей, связей с целью прогнозирования.

В рамках дальнейшей оптимизации геопортальная система мониторинга сельского хозяйства была доработана с учетом последних трендов в области точного земледелия: GPS и ГЛОНАСС навигации, информационно-коммуникационных технологии, беспроводные технологии учета. В результате чего геопортальная система мониторинга сельского хозяйства приобрела современные информационно-аналитические инструменты, позволяющие с наименьшими затратами и оперативно получать адекватную перспективную информацию для стратегического решения задач, направленных на рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения.

1. высокая адаптивность с наличием подсистемы контроля доступа пользователей. Это позволило преобразовать продукт под требования отдельных фермеров, крупных сельскохозяйственных предприятий и государственных органов;

2. наличие инновационных средств интеллектуального анализа данных позволило определить неучтенные в государственном кадастре сельскохозяйственные участки, необрабатываемые и заброшенные земли сельскохозяйственного назначения и оптимизировать областной бюджет в части сбора налогов и получение прибыли от сдачи земель в аренду

3. обработка больших массивов данных с целью аналитики в реальном времени (OLAP) позволила выполнять анализ потоковых данных, поступающих от устройств учета информации, установленных на сельскохозяйственной технике и оперативно реагировать на проблемы управленческим воздействием.

4. формирование новых данных позволило системе выступать в роли самостоятельного инструмента поддержки принятия решения в области сельского хозяйства и порождать новые данные на основе существующей информации;

5. использование геопортальной системы, как единой точки доступа к данным вне зависимости от используемого устройства, о позволило предоставить доступ к данным широкому кругу сельхозпроизводителей и государственных органов без необходимости установки стороннего программного обеспечения.

Важным условием эффективного применения геопортальных технологий в сельском хозяйстве региона является использование актуальной, оперативной, достоверной информации, источниками которой являются:

- спутниковая съемка,
- беспилотные летательные аппараты,

- сельскохозяйственная техника, оснащенная датчиками и передающими устройствами,
- архивные карты, планы, схемы,
- данные от агропредприятий и государственных органов.

Внедрение подобной системы в Лаишевском муниципальном районе позволит получать информацию с вышеуказанных источников и добиться следующих ключевых результатов:

- создание соответствующих цифровых карт полей;
- идентификацию неучтенной земли;
- идентификация неиспользуемых земель;
- создание карт-схем состояния растительности.

Созданные карты-схемы состояния растительности на основе вегетации составили основу информационной базы для прогнозирования урожайности, оценки состояния почвы, расчета влаги в слое грунта.

Использование и обработка актуальных космических снимков позволили создать тематические рельефные карты по направлению вспашки с целью влагоудержания, а карты эродированных полей с определением размеров и типов эрозий и их дальнейшего возможного развития при наличии биологических и климатических условий, карты зарастания полей с определением площади и видового состава леса.

В целях создания высокоточных навигационных карт для сельхозтехники в масштабе 1:150, 1:300, 1:500, использовались данные с беспилотных летательных аппаратов. Данная картографическая основа была интегрирована в геопортальную систему мониторинга сельского хозяйства, к которой было осуществлено подключение постоянного потока разнородных данных со встроенных в сельскохозяйственную технику датчиков уровня топлива, RFID устройств, GPS и ГЛОНАСС трекеров. Внедрение системы потоковых данных с учетных устройств информации позволило осуществлять он-лайн мониторинг работы

сельскохозяйственной техники, удаленно управлять и определять качество выполнения агротехнологических процессов с выводом на мобильные устройства информации с полей, а также позволило уменьшить средний расход ГСМ для техники, работающей на поле. Результатом внедрения системы явилось привлечение в проект 26 сельскохозяйственных предприятий региона и 4 муниципальных образований.

Для дальнейшего развития данной системы были учтены потребности фермеров, перспективное и полезное направление развития геопортальной системы - это наличие сервиса, который позволяет выполнять мониторинг работы элеваторов, изменения цен на зерно, стоимость перевозки и хранения зерна. Этот сервис автоматически позволяет определить наиболее выгодные предложения и вносить оперативные изменения. В основе онлайн-сервиса лежат алгоритмы маршрутизации и статистической вероятности. Кроме того, за счет использования сервиса снижаются риски потери урожая. Подводя итог вышесказанному, отметим, что предложенная геопортальная система мониторинга земель сельскохозяйственного назначения позволяет осуществлять комплексный мониторинг полного цикла сельскохозяйственного производства в отрасли растениеводства, включая завершающий этап по реализации качественной продукции конечному потребителю.

3.2. Совершенствование нормативного обеспечения рационального использования земель субъекта РФ

В настоящее время в сфере сельскохозяйственного землепользования сложилась такая ситуация, когда сельскохозяйственным организациям и фермерам не хватает земельной площади для увеличения производства растениеводческой и животноводческой продукции, большинство из них фактически используют землю, поделенную на земельные доли, но их права

до сих пор юридически не оформлены.

В начале 90-х гг. земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в производстве у колхозов и совхозов, были поделены на земельные доли между работниками этих хозяйств и другими сельскими жителями, которые получили право на земельную долю. Большинство из них не имели необходимой материально-технической базы для использования земли. К этому следует добавить, что была усложнена процедура выдела в натуре земельных долей.

В результате до принятия Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», с 1993 по 2003 г., процесс вовлечения в аграрное производство сельхозземель затормозился. Принятый Закон кардинально не улучшил положение с использованием земель сельскохозяйственного назначения. Более того, из 122 млн. га пашни около 50 млн. га были заброшены и подверглись деградации (зарастание древесно-кустарниковой растительностью, заболачивание, опустынивание и т. д.). На отдельных бывших полях сегодня вырос лес в возрасте более 20 лет, который фактически надо ставить на учет в лесном фонде, а пашни переводить в категорию земель лесного фонда. Значительное количество земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения были переданы под застройку коттеджами. С учетом перечисленных факторов на сегодня по оценке Минсельхоза России реально может быть возвращено в аграрное производство лишь около 10 млн. га.

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, озабоченное таким положением дел в области рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, инициирует принятие соответствующих законодательных и иных нормативных правовых актов, направленных на возврат в аграрное производство неиспользуемых и неоформленных земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Так, 3 июля 2016 г. был принят Федеральный закон № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации».

Следует обратить внимание еще на два федеральных закона, принятых в 2016 г.

Первый – Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 336-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Он упрощает выкуп, без проведения торгов, земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для арендаторов, надлежащим образом использовавших такие земельные участки в течение трех лет, а также заключение на новый срок, без проведения торгов, договоров аренды земельных участков для надлежащих арендаторов. Теперь для арендаторов земельных участков исключена необходимость представления документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков. По новым правилам достаточно отсутствия у органов, осуществляющих распоряжение земельными участками, информации о выявленных и не устраненных нарушениях земельного законодательства. Такая информация поступает в уполномоченные органы в порядке межведомственного информационного взаимодействия, что, в свою очередь, минимизирует коррупционные риски.

Второй – Закон от 3 июля 2016 г. № 352-ФЗ «О внесении изменений в статьи 13 и 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которым предусмотрено исключение положений, согласно которым выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества. Эти изменения уравнивают в правах органы местного самоуправления, являющиеся собственниками земельных долей, с иными участниками долевой

собственности. Также Закон наделил Правительство России полномочиями по установлению порядка определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах и баллах, в виде простой правильной дроби. С момента начала реализации закона об изъятии земли собственниками исполнено почти 3 тыс. предписаний Россельхознадзора, в результате чего в оборот возвращено более 120 тыс. га сельскохозяйственных земель. Вместе с тем действующих мер недостаточно. Для дальнейшего развития законодательства Минсельхоз России подготовил четыре законопроекта. Первый законопроект закрепляет возможность предоставления земли в аренду начинающим фермерам без проведения торгов, второй – упрощает порядок признания права муниципальной собственности на неостребованные земельные доли в целях их дальнейшей передачи эффективным землепользователям и вовлечения в оборот. Третий законопроект, направленный на упрощение кредитования под залог земли, был одобрен в сентябре 2017 г. Правительством России и сейчас находится на рассмотрении Госдумы, четвертым предлагается повысить налоговые ставки на неиспользуемые земли. Сейчас собственники платят 0,3 % от кадастровой стоимости участка, а в случае неиспользования сельхозземель – до 1,5 %. Существующая практика не стимулирует собственников использовать имеющиеся в наличии земли по целевому назначению.

Как видно из перечисленного, органы государственной власти пытаются на организационно- правовом уровне кардинально решить проблемы рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения. Однако этот процесс слишком затянулся.

В настоящее время информационные технологии в картографии находятся на рубеже завершения пятого и перехода на шестой технический уклад. И последний технический уклад характеризуется в том, что в будущем в рамках геоинформационных систем виртуальной геореальности будут состоять из статических и динамических моделей, и

наделены искусственным интеллектом, позволяющий создавать цифровые карты в реальном режиме времени с минимальным участием человека²².

В настоящее время можно увидеть процесс формирования элементов такой геоинформационной системы на примере BIM – технологии в строительстве²³. Здесь применяется динамическая многомерная модель, которая позволяет осуществить информационное сопровождение и моделирование процессов от проекта до разрушения объекта капитального строительства, т.е. она осуществляет объединение в едином информационном пространстве разных процессов и специалистов (градостроителя, архитектора, строителя, эксплуатационные службы и кадастрового инженера).

За рубежом и в России прослеживается тенденция перехода кадастра на трех – и четырехмерные модели объектов недвижимости²⁴.

В своей профессиональной деятельности кадастровые инженеры тесно взаимодействуют с проектировщиками и изыскателями, информационной средой которых является AutoCAD Civil 3D²⁵. Также при выполнении инженерногеодезических изысканий широко используют программные продукты Кредо-Диалог такие как, CREDO: DAT Pro; Топоплан; ГНСС и др.²⁶

За последние 10-15 лет прикладные программы класса САПР в сфере технической инвентаризации, например, как серии программ PlanTracer²⁷ [22], превратились в универсальные комплексы, позволяющие подготовить документацию по результатам технической инвентаризации объектов недвижимости и создать межевые и технические планы.

²² Лисицкий Д.В. Перспективы развития картографии: от системы «Цифровая Земля» к системе виртуальной реальности// Вестник СГГА. – 2013. Вып. – 2(22). С. 8-16

²³ Талапов В.В. Основы BIM: введение в информационное моделирование зданий. – М.:ДМКПресс. – 2011. – 392 С.

²⁴ Гура Т.А., Туров Д.И., Д.А.Гура, Шевченко Г.Г. Обзор зарубежного и отечественного опыта ведения трехмерного кадастра// Научные труды КубГТУ. – 2017.- №4.- С.297-308

²⁵ Харитонов А.В., Гаврин В.С., Янц А.И. Программное обеспечение в сфере землеустройства// Инновационная наука. – 2014. – С. 188-190

²⁶ Программные продукты Кредо-Диалог. URL: <http://www.credo-diloge.com>

²⁷ Коробова С. Новые и улучшенные возможности PlanTracer для формирования технических и межевых планов//CAD Master. – 2016. - №1.- С. 72-76.

В прикладных программах для подготовки землеустроительной и кадастровой документации все чаще графическая часть представляется в векторных форматах dwg (dxf) или tab (mif/mid).

Следовательно, обменные форматы dxf и mif/mid стали де-факто стандартами в сфере землеустройства и кадастра.

На подготовительном этапе выполнения землеустроительных (кадастровых) работ кадастровые инженеры, кроме сведений из Единого государственного реестра недвижимости, используют различные документированные сведения, карты и планы, которые находятся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустроительных работ, а в архивах бюро технической инвентаризации - поэтажные планы. Эти материалы могут быть представлены как на бумажном носителе информации, так и в растровой форме. Для более эффективного их использования в CAD и ГИС системах карты (планы) и поэтажные планы переводят в векторную форму с помощью векторизаторов (например, Easy Trace, Raster Arts и др.).

С 2017 года в России приступили к созданию и ведению федерального фонда пространственных данных на уровне субъектов федерации²⁸ и с учетом плана перехода на использование отечественных геоинформационных технологий²⁹ можно предположить, что разработки закрытого акционерного общества Конструкторское бюро «Панорама» (КБ «Панорама») будут использованы для аккумуляции и систематизации пространственных данных. Также следует отметить, что последние разработки КБ «Панорама», в том числе в сфере кадастра и землеустройства³⁰ соответствует уровню и тенденциям в области цифровых и информационных технологий.

²⁸ Федеральный закон от 30.12.2015 N 431-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

²⁹ Распоряжение Президента РФ от 18.05.2017 N 163-рп "Об утверждении плана перехода на использование отечественных геоинформационных технологий".

³⁰ Геоинформационные системы: ГИС Кпрта. URL:https://gisinfo.ru/products/products_panorama.htm.

Таким образом, очевидно, что законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения требует пересмотра и изменения. Необходимо внести соответствующие изменения в Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения. Это будет более чем справедливо, ибо то, в каком состоянии сегодня находятся неиспользуемые пашни, – это преступление перед обществом и государством. Наконец, надо думать и об обеспечении продовольственной безопасности страны и о людях, работающих на земле, которой им не хватает для устойчивого развития сельскохозяйственного производства, поскольку от этого зависят их благосостояние и в конечном счете качество жизни в сельском социуме.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью работы было исследование теоретических и практических основ землеустройства в системе мероприятий по стимулированию рационального использования земель муниципального района. На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Земля – это природный комплекс, который является основой жизнедеятельности людей. Природный комплекс дал человеку пространство для развития, а также создал условия для жизнедеятельности, поэтому важное место в системе землеустройства занимает охрана и организация рационального использования земель.

Существует два вида землеустройства: территориальное и внутрихозяйственное. Их различия в том, что внутрихозяйственное землеустройство занимается организацией территорий сельскохозяйственных предприятий, а территориальное технической, экономической и правовой составляющей по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и их межеванию.

Основными комплексами землеустроительных мероприятий являются инвентаризация земель, территориальное землеустройство, межевание земельных участков, внутрихозяйственное землеустройство.

Тема землеустройства полностью регулируется Земельным законодательством Российской Федерации, тем самым устанавливаются правильные общественные отношения в области использования и охраны земель. Законодательство функционально воздействует на формирование земельного правопорядка на всей территории России, в пределах территорий субъектов Федерации и муниципальных образований. Не менее важное условие хозяйственной и иной деятельности народов, проживающих на соответствующей территории - земельный правопорядок. На данном этапе Россия решает задачу завершения реформирования земельных отношений и создания российской системы землепользования,

которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование и социальную справедливость при распределении земли. В связи с переходом к рыночным отношениям в землеустройстве возник ряд проблем, необходимым условием решения которых является грамотная политика со стороны государства относительно проектирования, организации и финансирования землеустроительных работ, а также относительно подготовки и переподготовки кадров для осуществления деятельности в данной области.

Лаишевский муниципальный район занимает выгодное экономико-географическое положение на юго-востоке Республики Татарстан, соседствуя со столицей республики – г. Казань и находясь на дорогах, соединяющих запад и восток республики, и представляет собой ресурсную (имеет достаточную ресурсную обеспеченность водными, земельными ресурсами, нерудными полезными ископаемыми) и транзитную территорию.

Территория района составляет 2094,43 кв.км.¹⁴ Площадь, ¹⁴покрытая лесом – 330,66 кв.км., площадь земель сельскохозяйственного назначения – 855,1514 кв.км. (41% от общей площади). Современное положение Лаишевского муниципального района достаточно благоприятно для дальнейшего формирования района как высокоразвитого производственно-делового, сельскохозяйственного, инфраструктурного (в том числе транспортного), рекреационного региона республики, что будет способствовать интенсивному развитию района и республики в целом.

Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории района в 2017 году составила 42%. По данным Территориального отдела № 21 Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан на 01.01.2018 в государственной и муниципальной собственности находится 151,419 тыс. га земель (72,3% земель всех категорий района), из них 2110 га зарегистрировано в собственности Российской Федерации (по данным Управления Роснедвижимости), 299,79 га - в собственности субъекта

Российской Федерации (по данным Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан).

Пространственное развитие территории Лаишевского муниципального района будет осуществляться с учетом прогнозируемых изменений численности населения, перемен в социально-экономической сфере и транспортно-коммуникационном обеспечении, а также в соответствии с предлагаемыми в Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района мероприятиями.

С учетом экономико-географического потенциала Лаишевского муниципального района Схемой территориального планирования предлагается сохранение и развитие существующих производственных площадок и размещение новых. Основное территориальное размещение производственных территорий планируется в северной части района в зоне Международного аэропорта "Казань". Производственные площадки агропромышленного комплекса размещаются рассредоточено по территории района с преимущественным тяготением к центрам сельских поселений.

Проблема рационального использования и охраны земельных ресурсов в Лаишевском муниципальном районе является одной из актуальных проблем. На сегодняшний день происходит постоянное сокращение площадей сельскохозяйственных угодий. Так, например, по сравнению с 2000 годом, площадь пашни сократилась на 12,3 %, появились, так называемые, необрабатываемые площади – залежи, общая площадь которых в 2001 году составила более 7 % от всех сельхозугодий. В настоящее же время наблюдается тенденция к снижению этого показателя, и на 2017 год он составил чуть больше 5%. В связи с этим, возникла необходимость в специальном изучении особенностей зарастания заброшенной пашни, оценка видового состава растительности, перспектив их дальнейшего использования в сельскохозяйственном производстве, а также проведения мониторинга почвенного плодородия.

Основными задачами государственного мониторинга окружающей среды и в частности сельскохозяйственных земель является осуществление мероприятий, направленных на предотвращение выбытия земель из сельскохозяйственного оборота, вовлечение их в сельхоз производство, разработки программ сохранения и восстановления плодородия почв, охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

Одним из путей оперативного решения поставленных задач в Лаишевском муниципальном районе может стать применение геоинформационных технологий и технологий цифрового и точного земледелия. Внедрение подобной системы в Лаишевском муниципальном районе позволит получать информацию с вышеуказанных источников и добиться следующих ключевых результатов: создание соответствующих цифровых карт полей; идентификацию неучтенной земли; идентификация неиспользуемых земель; создание карт-схем состояния растительности.

Очевидно, что законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения требует пересмотра и изменения. Необходимо внести соответствующие изменения в Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ и другие нормативные правовые акты, регулирующие отношения по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения. Это будет более чем справедливо, ибо то, в каком состоянии сегодня находятся неиспользуемые пашни, – это преступление перед обществом и государством. Наконец, надо думать и об обеспечении продовольственной безопасности страны и о людях, работающих на земле, которой им не хватает для устойчивого развития сельскохозяйственного производства, поскольку от этого зависят их благосостояние и в конечном счете качество жизни в сельском социуме.