

Основные тенденции изменения критериев использования земельных ресурсов как основа перспективной обеспеченности регионов землями соответствующего целевого назначения

К. В. Тихонова, М.В. Гаранова, Д.В. Бурдова, Я.А. Козинченко

Донской государственный технический университет

Аннотация: В статье рассмотрены актуальные вопросы формирования новых критериев использования земельных ресурсов и перспективы внедрения их в процесс управления земельным фондом на муниципальном уровне. Проведен анализ основных тенденций модернизации земельного законодательства в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию, как основы системы управления земельными ресурсами и корректировки их правового режима использования. Статья опубликована в рамках реализации программы Международного Форума «Победный май 1945 года»

Ключевые слова: земельные ресурсы, территориальное зонирование, управление земельными ресурсами, категории земель, классификатор видов разрешенного использования земельных ресурсов, сельскохозяйственный регламент, градостроительный регламент, охрана земельных ресурсов, модернизация земельного законодательства, рациональное использование земельных ресурсов.

Одной из наиболее важных задач, стоящих перед государством, является государственное регулирование рационального использования имеющихся земельных ресурсов на всей территории страны. Сущность рационального использования сводится к использованию земельных участков по целевому назначению [1].

На сегодняшний день вся территория РФ поделена на семь категорий земель согласно их целевому назначению. Данная система сложилась более двух десятилетий назад и в основном опирается на опыт советского управления земельными ресурсами, что подразумевает под собой правовой режим их использования исходя, в первую очередь, из категории земель [2]. Ранее существовал лишь один вид собственности на землю и иную недвижимость – государственный.

Сейчас же существуют государственная, частная, муниципальная и иные формы собственности, что говорит о том, что сложившаяся система управления земельными ресурсами устарела и требует значительных доработок.

Вопрос перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию обсуждается уже давно. Как показывает практика, на современном этапе основную роль в использовании земельных ресурсов играют виды разрешенного использования, которые устанавливаются в Правилах землепользования и застройки согласно Классификатору видов разрешенного использования [3]. Деление земель по категориям и видам разрешенного использования по большому счету выполняют одни и те же функции, однако процесс перехода земель из одной категории в другую является трудоемким и затратным

Также одним из основополагающих моментов согласно Земельному кодексу РФ является защита сельскохозяйственных земель как особо ценных, однако, с момента принятия Земельного кодекса до сегодняшнего дня количество сельскохозяйственных земель уменьшилось практически вдвое, что также говорит о необходимости внесения изменений и поправок. Вышеизложенные проблемы обуславливают тот факт, что в настоящее время земельное законодательство требует значительных трансформаций [4,5].

Одним из таких весомых нововведений является внесение на рассмотрение Государственной Думы законопроекта «О внесении изменений в Земельный кодекс и отдельные законодательные акты в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» [6].

Согласно данному законопроекту планируется изменить устоявшуюся систему управления земельными ресурсами путем деления на категории на систему территориального зонирования.

По мнению разработчиков, данная система позволит упростить процесс использования земельных участков собственниками, а также уменьшит количество споров, которые возникают вследствие определения вида разрешенного использования земельных участков, который устанавливается в соответствии с градостроительным регламентом.

В целом можно сказать, что принятие данного законопроекта носит позитивный характер и, в первую очередь, для участников строительного рынка, однако, данный законопроект был принят в чтение Государственной Думой еще в 2014 году, но так и не был принят, что обусловлено имеющимися разногласиями и недочетами, и требует внесения определенных поправок, которые позволят внедрить данные нововведения в процесс управления земельными ресурсами без значительного ущерба для них [7].

Следует учесть, что данные новшества в корне изменят имеющуюся систему, что в свою очередь, приведет к возможным как положительным, так и отрицательным моментам. Так как предложенная система может негативно сказаться на имеющемся правовом режиме использования земель РФ, принятие данного законопроекта перенесено на поздний срок. Рассмотрим возможные последствия принятия вышеупомянутого документа.

Безусловно, положительным моментом введения новых норм является то, что собственник земельного участка будет иметь право на его использование согласно любому из основных видов разрешенного использования, которые будут предусмотрены соответствующим регламентом использования территории без каких-либо разрешений и согласований государственных инстанций. Ему лишь необходимо будет уведомить орган кадастрового учета о выбранном виде разрешенного использования. Данная схема значительно упростит процедуру предоставления земельных участков и процедуру изъятия для государственных и муниципальных нужд.

Далее рассмотрим негативных возможные негативные последствия, планируемых изменений в системе управления земельными ресурсами [8].

Как известно, одной из наиболее ценных категорий земель в настоящее время являются земли сельскохозяйственного назначения. Именно они являются базой для выработки продовольственной продукции, и их охрана является первоочередной задачей государства.

Однако, планируемые изменения не предусматривают определенный подход к формированию вышеупомянутых земель, в состав которых входит пашня. Отсутствие данного подхода противоречит основам устойчивого развития территорий, что в дальнейшем может привести к сокращению площадей ценных сельскохозяйственных земель и как следствие уменьшению продовольственной базы государства.

Законопроект, разработанный во исполнение поручений Правительства РФ от 23 мая 2013 г. № ДК-П13-3390 и от 18 сентября 2013 г. № ДМ-П13-6663 (пункт 2), направлен на реализацию пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 26 октября 2012 г. № Пр-2869 по итогам заседания президиума Государственного совета Российской Федерации 9 октября 2012 г. по вопросу «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц», призван решить основные существующие проблемы в рассматриваемой сфере представлены на рисунке 1.

Представленные положения регламентируют виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков, которые определяются правилами использования территории в зависимости от их нахождения в границах определенной территориальной зоны и устанавливаются следующими регламентами использования территории (в пределах соответствующих зон):

- 1) сельскохозяйственный регламент;
- 2) лесохозяйственный регламент;

- 3) регламент охраны и использования особо охраняемых природных территорий;
- 4) градостроительный регламент.



Рис. 1 – Основные проблемы, решаемые путем принятия рассматриваемого законопроекта

Создание регламентов потребуют немалых финансовых расходов, а сельскохозяйственный регламент потребует проведения масштабных картографических и землеустроительных работ, а также геоботанических и почвенных исследований, которые не проводились на протяжении продолжительного времени [9].

Изначально в проекте закона было предложено установление 14 территориальных зон. Границы этих зон, согласно законопроекту,

устанавливались бы правилами землепользования и застройки, что способствовало бы в каждой из этих зон использованию земли в соответствии с видом разрешенного использования [10].

Однако, после поступления большого количества негативных заключений касательно возможного бесконтрольного использования сельскохозяйственных земель, а также нарушений в жилищной застройке, было решено внести поправки в законопроект и в настоящее время, согласно внесенным поправкам, останется 3 категории земель и 13 целевых зон, которые можно рассмотреть на рисунке 2.

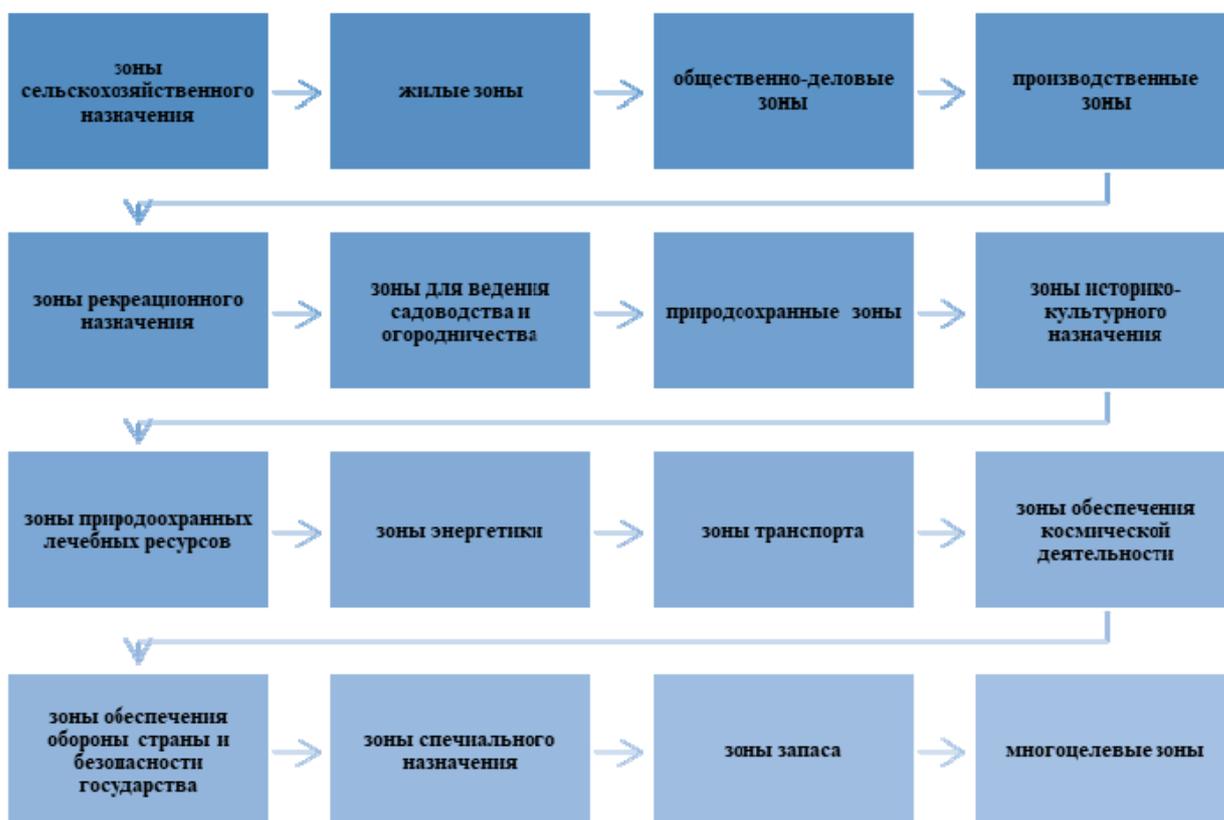


Рис. 2 – Предусмотренные территориальные зоны согласно рассматриваемому законопроекту

Именно в границах этих территориальных зон согласно классификатору вида разрешенного использования, собственник вправе будет совершать любые действия с участком, начиная от строительства дома

и заканчивая возможно создания рекреационных зон. Тем не менее, неоднозначным остается вопрос, связанный с лесами, не входящими в земли лесного фонда [11].

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что планируемые к внедрению изменения действующих принципов системы управления земельными ресурсами, имеют ряд недостатков и возможных негативных последствий. Данное обстоятельство обуславливает необходимость дополнительных корректировок и более тщательного и детального рассмотрения всех вносимых предложений до вступления их в законную силу.

Литература

1. Алиева Н.В. Теоретические основы управления земельными ресурсами // Научно-практическая конференция "Мелиорация и водное хозяйство. Инновации в развитии мелиоративно-водохозяйственного комплекса юга России". Новочеркасск: Лик, 2015. С. 35-38.

2. Власенко Т.В., Симонова А.А. Проблема использования земель г. Ростова-на-Дону не по целевому назначению // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. Ростов н/Д: РГСУ. - 2015. - № 3. – С.25-28.

3. Тихонова К.В., Беляков Э.В. Процесс формирования муниципального природопользования на основе информационных технологий. Инженерный вестник Дона, 2012, № 4-1, URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1162.

4. Данилина П.А., Симонова А.А. Комплексные кадастровые работы как эффективный механизм гармонизации данных Единого государственного реестра недвижимости и повышения эффективности контрольных функций по управлению земельными ресурсами // OPEN INNOVATION: сб. ст.

междунар. науч.-практич.конф. / Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение».- 2017.–С. 155-159.

5. Данилина П.А. Оптимизация работы учетно-регистрационной системы на основе блокчейн технологии //Вопросы науки и практики-2018: сб. тр.конф. и сипоз./ Москва: «Вопросы науки и практики-2018: 1 сессия сборник статей III Международной научной конференции».2018. С.220-235

6. Власенко Т.В. Проблема использования земель населенных пунктов не по целевому назначению // Строительство и архитектура - 2015. Ростов-на-Дону: Редакционно-издательский центр РГСУ, 2015. С. 247-248.

7. Сухомлинова Н.Б., Чешева К.К. Земельные ресурсы в системе управления земельно-имущественными отношениями муниципального образования // Экономика и экология территориальных образований. 2017. №4. С. 18-28.

8. Cheshev Anatoly, Polyakov Vyacheslav, Gayr Victoria, Tikhonova Ksenia. The Main Directions of Information Support of Process of Nature Protection Activity Within Municipal Unit. American Journal of Science and Technologies, (January-April). Volume X. – 2018 – №1 (28), pp.136-145.

9. Поляков П.В. Критерии рациональности и эффективности использования природных ресурсов. Инженерный вестник Дона, 2013, №4. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/1881

10. Samsonova Natalia, Shevtchenko Olga. Organizational structure of unified information system for network engineering and technical support in urban areas. MATEC Web of Conferences, Volume 212, 2018. URL:matec-conferences.org/articles/matecconf/abs/2018/71/matecconf_icre2018_04019/matecconf_icre2018_04019.html

References

1. Alieva N.V. Nauchno-prakticheskaja konferencija "Melioracija i vodnoe hozjajstvo. Innovacii v razvitii meliorativno-vodohozjajstvennogo kompleksa juga Rossii". Novoчеркассk: Lik, 2015. pp. 35-38.
2. Vlasenko T.V., Simonova A.A. Jekonomika i jekologija territorial'nyh obrazovanij: nauchno-prakticheskij zhurnal. 2015. № 3. pp. 25-28.
3. Tihonova K.V., Beljakov Je.V. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2012. №4-1. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1162.
4. Danilina P.A., Simonova A.A. OPEN INNOVATION: sb. st. mezhdunar. nauch.-praktich.konf. Penza: MCNS «Nauka i Prosveshhenie». 2017. pp. 155-159.
5. Danilina P.A. Voprosy nauki i praktiki-2018: sb. tr.konf. i sipoz./ Moskva: «Voprosy nauki i praktiki-2018: 1 sessija sbornik statej III Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii». 2018. pp. 220-235
6. Vlasenko T.V. Stroitel'stvo i arhitektura - 2015. Rostov-na-Donu: Redakcionno-izdatel'skij centr RGSU, 2015. pp. 247-248.
7. Suhomlinova N.B., Chesheva K.K. Jekonomika i jekologija territorial'nyh obrazovanij. 2017. №4. pp. 18-28.
8. Cheshev Anatoly, Polyakov Vyacheslav, Gayr Victoria, Tikhonova Ksenia. American Journal of Science and Technologies, (January-April). Volume X. 2018. №1 (28), pp.136-145.
9. Polyakov P.V. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013. №4. URL:ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2013/1881
10. Samsonova Natalia, Shevtchenko Olga. MATEC Web of Conferences, Volume 212, 2018. URL:matec-conferences.org/articles/matecconf/abs/2018/71/matecconf_icre2018_04019/matecconf_icre2018_04019.html.