

Научная статья

Original article

УДК 332

DOI:10.24412/2588-0209-2021-10389.362

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ЗЕМЛЯХ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**THE EFFECTIVENESS OF LAND MANAGEMENT MEASURES WHEN
PLACING LINEAR OBJECTS ON AGRICULTURAL LAND**



Сидоренко М.В. старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина» г. Краснодар

Sidorenko M.V. senior lecturer at the Department of land management and land cadastre, Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar.

Аннотация: В статье рассматривается вопрос обоснования проведения землеустройства при размещении линейных объектов на сельскохозяйственных угодьях. Размещение линейных объектов приводит к ряду ограничений в использовании земель. В некоторых случаях строительство линейных сооружений приводит к выбытию ценных сельскохозяйственных земель из оборота. Для рационального использования

земель необходимо принимать землеустроительные решения на стадии проектировании трасс линейных объектов в границах сельскохозяйственных организаций.

Summary: The article deals with the issue of substantiation of land management when placing linear objects on agricultural land. The placement of linear features leads to a number of restrictions on land use. In some cases, the construction of linear structures leads to the disposal of agricultural land securities from circulation. For the rational use of land, it is necessary to make land management decisions at the design stage of the route of linear objects within the boundaries of agricultural organizations.

Ключевые слова: землеустройство, линейные объекты, сельскохозяйственные угодья, рациональное использование земель.

Key words: land management, linear objects, agricultural land, rational use of land.

В целях социально-экономического развития государства необходимо постоянное улучшение транспортной и инженерной инфраструктуры. Строительство линейных объектов, их реконструкция, а так же их обслуживание затрагивают интересы отдельных землевладельцев и землепользователей. Выполнение данных мероприятий сопровождается предоставлением земельных участков в постоянное или временное пользование. Кроме того, строительство, эксплуатация и ремонт линейных объектов нефтегазового и электроэнергетического комплексов приводят к нарушениям целостности земельных участков, нарушению структуры землепользований, возникновению экологических последствий и др. В ходе строительства любых инженерных сооружений разрушается почвенно-растительный покров.

Земельная реформа повлияла на развитие частной собственности на землю. Земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями, могут

находиться как в государственной, так и в частной собственности. Размещение линейных объектов сопровождается проведением процедуры предоставления земельных участков. Возникает ряд сложностей при осуществлении процедуры изъятия земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности. Так как процедура предоставления земельных участков для строительства линейных объектов требует согласования его местоположения, а так же утверждения размера компенсационных выплат.

Основной целью планирования размещения линейных объектов является минимизация убытков собственников затрагиваемых земельных участков и экологического ущерба. Любое размещения промышленных объектов должно быть экономически обоснованным, подтверждаться соответствующими расчетами, предусматривающим несколько вариантов проектных решений [3]. В настоящее время решающим фактором в принятии решений о размещении того или иного объекта местного и регионального значения, является социальная эффективность. Общий положительный эффект от строительства и эксплуатации линейного объекта (ЛО) всегда приоритетнее, чем отдельные убытки множества собственников изымаемых земельных участков.

Однако вопрос сохранения сельскохозяйственных угодий всегда был актуальным, а политика государства направлена на рациональное использование и охрану земель.

Проекты строительства линейных сооружений разрабатываются проектными и научно-исследовательскими институтами. Важнейший этап при разработке любого проекта – выбор места размещения инженерного сооружения. Выбор местоположения и конфигурация ЛО зависит от многих факторов: характеристик местности, вида линейного объекта и его назначения, экономических показателей строительства и др. Для получения информации для анализа проводят изыскательские работы по изучению

характеристик местности. Строительство линейных сооружений предполагает отвод земельных участков, как в постоянное пользование, так и во временное на период строительства. Кроме того определяются границы охранных зон ЛО. Ширина отвода земельных участков на время строительства для работы техники и ширина охранной зоны могут отличаться, так как регламентируются разными нормативно-правовыми актами.

Важнейшим документом, обязательным при строительстве, реконструкции или переустройстве линейного сооружения, является «Проект планировки территории». Градостроительный документ содержит обоснование необходимости размещения объекта. Однако данный раздел в проекте носит описательный характер. Например, в нем указывается, что проектируемый линейный объект расположен рационально (доступен к точкам подключения, выбрано кратчайшее расстояние), отсутствует загрязнение на атмосферу. Важным фактором обоснования в проекте планировки территории является наличие или отсутствие на месте производства работ полезных ископаемых, особо охраняемых природных территорий федерального и местного значения, а также памятников историко-культурного наследия. Подробное технико-экономическое обоснование в данном проекте отсутствует. Не указано влияние эксплуатации линейного объекта на оценку стоимости затрагиваемого земельного участка. Наличие любого линейного сооружения в границах земельного участка, приведет к снижению его инвестиционной привлекательности, а так же повлияет на снижение рыночной стоимости при его продаже [2].

Поэтому основным предложением по снижению негативных последствий строительства и размещения линейных объектов на сельскохозяйственных угодьях, является утверждение на законодательном уровне проекта землеустройства, включающего проект размещения ЛО в

границах сельскохозяйственных организаций, материалы обоснования размещения ЛО, расчет убытков землепользователей, рекомендации по организации угодий и севооборотов с учетом изменений в структуре землепользований. Предложение является актуальным, так как существующая проектная и сопроводительная документация, включающая материалы согласования местоположения границ линейных объектов на сельскохозяйственных землях, не содержит анализ показателей деятельности сельскохозяйственных предприятий до момента строительства и на перспективу.

В настоящее время сложилась практика, что внимание при обосновании размещения ЛО акцентируется на государственных интересах и интересах промышленных предприятий. Законодательно предусмотрены и рассчитываются компенсационные выплаты в связи с изъятием земель, включающие прямые убытки, в том числе и упущенную выплату, а так же компенсируются затраты на проведение рекультивации земель [1, 7]. Разработка землеустроительных мероприятий для земель с ограничениями в использовании, позволит не только повысить эффективность использования территории сельскохозяйственных организаций, но и снизить негативные последствия, что уменьшит размер убытков сельскохозяйственного производства.

В ходе разработки землеустроительного проекта рассчитывают уровень антропогенной нагрузки на землепользование, оценивают изменения равновеликости полей, возможное увеличение затрат на холостые повороты и проезды, затраты на проектирование дополнительных полевых дорог и др [4].

Стоит принимать во внимание, что в рамках землеустроительного проектирования возможно предложить такие варианты размещения ЛО, которые позволят сократить затраты на выполнение кадастровых работ, убытки в связи с изъятием земель, затраты на рекультивацию земель и др.

В случае необходимости устранения возможных непредвиденных ситуаций во время строительства, возможны корректировки в конфигурации трасс линейных объектов. Землеустроительное обеспечение необходимо и в случае пересечения двух проектных объектов, которые существенно повлияют на сельскохозяйственное производство.

Применение землеустроительных решений при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения будет способствовать:

- снижению негативных последствий строительства и размещения ЛО на землепользования;
- рациональному использованию земель сельскохозяйственных организаций;
- снижению компенсационных платежей в связи с изъятием земель и др [5, 6].

Экономический эффект от принятия землеустроительных решений при проектировании линейных объектов на сельскохозяйственных землях выражается: в сохранении общего объема производства сельскохозяйственной продукции, либо минимизации потерь сельскохозяйственного производства во время строительства и при наличии ЛО в будущем; в снижении затрат на строительство и оформление ЛО, снижении затрат на рекультивацию земель; в получении объективной платы за пользование земельным участком. По нашему мнению для снижения последствий строительства ЛО их следует размещать преимущественно на землях худшего качества, не задействованных в сельскохозяйственном производстве, вдоль существующих линейных границ (дорог, лесных полос и т.д.). Конфигурация ЛО в границах полей и рабочих участков не должна образовывать остаточные треугольники, а так же нарушать технологию обработки почв.

Несмотря на то, что линейные объекты занимают незначительные площади в границах землепользований, они могут доставить множество

неудобств, особенно строительство ЛО влияет на сельскохозяйственные угодья. Поэтому любое вмешательство в существующую организацию угодий сельскохозяйственных предприятий должно быть обоснованным и сопровождаться предложениями по дальнейшему осуществлению сельскохозяйственного производства, как на время строительства линейных сооружений, так и на срок их эксплуатации.

Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сент.2001 г.: по состоянию на 2.07.2020 г.] / [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

2. Барсукова Г. Н. Ипотечное кредитование сельскохозяйственных предприятий на основе стоимостной оценки земли / Г. Н. Барсукова, М. В. Сидоренко, А. А. Лысенко // Стратегия модернизации России: проблемы становления правового государства и эффективной инновационной экономики: монография. – М.: Современная экономика и право. – 2012. – С. 267-292.

3. Волков С.Н. О мерах по обеспечению рационального использования земель в сельскохозяйственном производстве и воспроизводства их плодородия / С.Н. Волков, Липски С.А. // Международный сельскохозяйственный журнал. 2017. № 6. С. 10-13.

4. Волков, С. Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства : учебник [Текст] / С. Н. Волков. – Москва : Колос, 2001. – 496 с.

5. Жуков В.Д. Экономические аспекты техногенной деградации земель населенных пунктов Краснодарского края, / В.Д. Жуков, М.В. Сидоренко// Московский экономический журнал. – 2019. – № 9. – С. 61.

6. Жуков В.Д., Сидоренко М.В. Земельная реформа в Российской Федерации и роль землеустроительной службы в ее реализации на Кубани // Современные проблемы и перспективы развития земельно-

имущественных отношений: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Краснодар, 2019. – С. 323-334.

7. Сулин М. А. Землеустройство сельскохозяйственных предприятий [Текст] / М. А. Сулин. – Санкт-Петербург : Лань, 2005. – 204с.

Spisok ispol'zovannykh istochnikov

1. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: [feder. zakon: prinyat Gos. Dumoi 28 sent.2001 g.: po sostoyaniyu na 2.07.2020 g.] / [Elektronnyi resurs]. Dostup iz sprav. -pravovoi sistemy «Konsul'tant PlyuS».

2. Barsukova G. N. Ipotechnoe kreditovanie sel'skokhozyaistvennykh predpriyatii na osnove stoimostnoi otsenki zemli / G. N. Barsukova, M. V. Sidorenko, A. A. Lysenko // Strategiya modernizatsii Rossii: problemy stanovleniya pravovogo gosudarstva i ehffektivnoi innovatsionnoi ehkonomiki: monografiya. – M.: Sovremennaya ehkonomika i pravo. – 2012. – S. 267-292.

3. Volkov S.N. O merakh po obespecheniyu ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel' v sel'skokhozyaistvennom proizvodstve i vosproizvodstva ikh plodorodiya / S.N. Volkov, Lipski S.A. // Mezhdunarodnyi sel'skokhozyaistvennyi zhurnal. 2017. № 6. S. 10-13.

4. Volkov, S. N. Zemleustroistvo. Teoreticheskie osnovy zemleustroistva : uchebnik [Tekst] / S. N. Volkov. – Moskva : Kolos, 2001. – 496 s.

5. Zhukov V.D. Ehkonomicheskie aspekty tekhnogennoi degradatsii zemel' naselennykh punktov Krasnodarskogo kraya, / V.D. Zhukov, M.V. Sidorenko// Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2019. – № 9. – S. 61.

6. Zhukov V.D., Sidorenko M.V. Zemel'naya reforma v Rossiiskoi Federatsii i rol' zemleustroitel'noi sluzhby v ee realizatsii na Kubani // Sovremennye problemy i perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii: materialy Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. Krasnodar, 2019. – S. 323-334.

7. Sulin M. A. Zemleustroistvo sel'skokhozyaistvennykh predpriyatii [Tekst] / M. A. Sulin. – Sankt-Peterburg : Lan', 2005. – 204s.

© Сидоренко М.В., 2021. *International agricultural journal*, 2021, № 6, 158-165.

Для цитирования: Сидоренко М.В. Эффективность землеустроительных мероприятий при размещении линейных объектов на землях сельскохозяйственного назначения// *International agricultural journal*. 2021. № 6, 158-165.