

УДК 332.32:711.4

ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ УТОЧНЕНИИ И КОРРЕКТИРОВКЕ ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

***Сорокина Е.И., кандидат технических наук, доцент,
тел. 8(8442) 41-98-28, elena0646@yandex.ru***
***Галиуллина Е.Ю., кандидат технических наук, доцент,
тел. 8(8442) 41-98-28, galiullina1987@yandex.ru***
***Саушкина Н.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(8442) 41-98-28, nadezhda-rakitina@yandex.ru***
ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ

Ключевые слова: земля, эффективность, территория, уточнение границы, муниципальное образование

Работа посвящена анализу повышения эффективности использования земель при уточнении и корректировке границы сельских поселений с учетом законодательства РФ в конкретном населенном пункте. Границы любого территориального образования не являются константой, а скорее динамически изменяемой величиной. Изменения происходят не мгновенно и требуют множества правовых, планировочных и технических процедур.

Введение. Границей сельского поселения является замкнутая линия, очерчивающая его территориальные пределы. Следовательно, на территории сельского поселения могут располагаться земли всех категорий, форм собственности и целевого назначения.

Материалы и методы исследований. Работа основана на современных методах исследований с использованием официальных статистических данных Федеральной службы государственной статистики, материалов Росестра Волгоградской области, материалов научных конференций.

Результаты исследований и их обсуждение. Изменение границ сельского поселения происходит по инициативе населения; органов местного самоуправления; органов государственной власти субъекта Российской Федерации; федеральных органов государственной власти.

Порядок реализации инициативы граждан происходит в порядке, прописанном в Федеральном законе РФ. Гражданам необходимо создать инициативную группу, для проведения референдума собрать подписи избирателей в необходимом количестве.

Инициатива изменения границ, исходящая от органов местного самоуправления, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, федеральных органов государственной власти приобретает вид решения соответствующего органа местного самоуправления, органов государственной власти (федеральных или субъекта Российской Федерации). Но с подобной инициативой не могут выступать должностные лица (глава муниципального образования), они могут только юридически оформить инициативу об изменении границ [2].

После оформления инициативы изменения черты сельского поселения предусматривается её одобрение. После этого необходимо проведение голосования или схода граждан. Кроме того, учитывается мнение представительных органом и мнение жителей изменяемых муниципальных районов. Согласие выражается представительными органами данных поселений, муниципальных и городских округов. Кроме того, учитывается мнение жителей изменяемых муниципальных районов, выраженное администрацией муниципальных районов. При изменении границ муниципальным или городским округам, необходимо согласие жителей муниципальных и городских округов [1].

При определении эффективности системы управления земельными ресурсами можно использовать систему показателей или один показатель.

Экономическую эффективность управления землями сельскохозяйственного назначения (Ээ) можно рассчитывать по формуле:

$$Ээ = \sum P_j / \sum P_j, \quad (1)$$

где $\sum P_j$ – ежегодные поступления (доходы) всех уровней, включая возмещение убытков и потерь, а также упущенную выгоду, руб. (убытки, компенсируемые для государственных и муниципальных нужд, вычитаются из ежегодных поступлений);

$\sum P_j$ – расходы бюджетов всех уровней на мероприятия по управлению землями сельскохозяйственного назначения.

Возможность эффективно управлять земельными ресурсами в границах сельского поселения возникает только при наличии сведений, полноценно характеризующих земельный фонд. Землеустроительная и кадастровая документация относится к одним из источников таких сведений. Эффективности использования земельных ресурсов в основном зависит от показателя экономического, экологического и социального эффекта. Данные величины можно рассчитать на базисный (Ээ_б) и на прогнозный период (Ээ_п). Если Ээ_б > Ээ_п. При определении этих показателей можно учитывать стандартных экономико-математических методов, используя программные продукты NeuroPro, Microsoft Office, STATISTICA и т. п.

Согласно действующему законодательству при изменении черты сельского поселения необходимо:

- исключить пересечения границы сельского поселения с земельными участками и наложения границ смежных сельских поселений и других муниципальных образований;

- уточнить положение границ населённых пунктов, входящих в состав поселения (населённый пункт должен полностью располагаться на территории поселения).

При установлении обоснованных границ населенных пунктов в схеме территориального планирования муниципального района необходимо учитывать экономические основы развития данного региона. Следовательно, учитывая все это, можно предложить методику для обоснования установления границы населенного пункта (таблица 1).

Таблица 1 – Методика обоснования установления границы населенного пункта

Принципы	Основные характеристики
Актуальности	Устанавливаемая граница ограничивает территории населенного пункта, опираясь на актуальные сведения о границах земельных участков, расположенных в границе данного населенного пункта
Непрерывности	Недопустимы разрывы в границе, вклинивания, чересполосица, обособление отдельных частей территории населенного пункта, за исключением случаев, предусмотренных законом
Однозначности	Местоположение границы населенного пункта позволяет однозначно трактовать ее как на картах (планах), так и на местности
Согласованности	Предложенная в схеме территориального планирования граница населенного пункта должна отразиться на следующем этапе проектирования – генеральном плане поселения
Эффективности	Установление границы опирается на экономическую эффективность развития территории населенного пункта

При установлении границы населенного пункта данные методики можно выполнять поэтапно (таблица 2).

Таблица 2 – Основные этапы установления границы населенного пункта

Этапы	Виды выполняемых работ (основные характеристики)
Первый	<ul style="list-style-type: none"> - оценка социально-экономического развития населенного пункта с применением метода SWOT-анализа; - расчет перспективной численности населения на прогнозный период по методу демографического прогноза; - анализ эффективности использования земель населенного пункта; - заключение по социально-экономическому развитию населенного пункта на прогнозный срок.
Второй	<ul style="list-style-type: none"> - определяется количество земель, необходимых для жизнедеятельности и устойчивого развития населенного пункта (используя результаты первого этапа); - предлагаются варианты установления границы населенного пункта с обязательным описанием прохождения границы.
Третий	<ul style="list-style-type: none"> - расчет поступлений земельного налога и арендной платы за использование земельных участков; - расчет ожидаемых поступлений от земельных платежей в бюджет города на прогнозный период путем дисконтирования получаемых доходов; - выбор оптимального варианта установления границы населенного пункта для его устойчивого развития.

В целом, предложенные методики и этапы установления границы населенного пункта можно использовать на конкретном сельском поселении. Используя метод SWOT-анализа, можно оценивать социально-экономическое развитие сельского поселения (рисунок 1).

**Рисунок 1 – SWOT-анализ сельского поселения**

Учитывая все это, предлагается матрица SWOT-анализа социально-экономического развития сельского поселения после установления границы (таблица 3).

Таблица 3 – Матрица SWOT-анализа сельского поселения

	Слабые стороны: 1. Сокращение полезно ископаемых ресурсов; 2. Отрицательная миграция населения.	Сильные стороны: 1. Нет стесненности в земельном пространстве; 2. Создаётся новые рабочие места.
Возможности: 1. Привлечение других отраслей промышленности; 2. Привлечение потенциальных инвесторов.	Нет необходимости при установлении границы поселения резервировать территории для его дальнейшего развития.	Развитие жилищного фонда в поселении, которой осуществляется рядом с установленными ранее постройками; Развитие туристических привлекательных территорий региона.
Угрозы: 1. Ухудшение экологической ситуации.	Сохранение отрицательной миграции населения на расчетный срок.	Сохранение зеленой зоны поселения.

Заключение. При установлении границы населенного пункта, предложенные разные варианты в основном создают импульс для дальнейшего развития социально-экономических аспектов муниципального образования и города, а также и формирования функциональных и отличающих друг от друга территориальных зон.

Необходимость организации территории сельского поселения ставит перед землеустройством несколько первоочередных задач. Сельские поселения очень часто преобразовываются без грамотного обоснования, анализа социально-экономического развития и сложившейся системы землепользования. На сегодняшний день землеустройство должно обеспечивать решение вопросов оптимизация использования земель, обеспечения устойчивости границ муниципальных образований, развитие их экономической базы путём повышения эффективности использования земельных ресурсов.

Библиографический список

1. Ахмедов А. Д. Анализ состояния и использования земельного фонда Волгоградской области / А.Д. Ахмедов, Е.Ю. Галиуллина,

Н.В. Саушкина. - Текст: непосредственный // Естественные и технические науки. - 2019. - № 12 (138). - С. 197-200.

2. Буров М. П. Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности: учебник для бакалавров / М. П. Буров. - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2017. - 296 с. - ISBN 978-5-394-02748-2. - Текст: непосредственный.

WAYS TO IMPROVE THE EFFICIENCY OF LAND USE WHEN CLARIFYING AND ADJUSTING THE BOUNDARIES OF A MUNICIPALITY

Sorokina E. I., Galiullina E.Yu., Saushkina N.V.

Keywords: *land, efficiency, territory, border clarification, municipality*

The work is devoted to the analysis of the theoretical and legal foundations for clarifying the boundaries and area, as well as improving the efficiency of land use when clarifying and adjusting the boundaries of rural settlements, taking into account the legislation of the Russian Federation in a particular locality. The boundaries of any territorial entity are not a constant, but rather a dynamically variable quantity. Changes do not happen instantly and require a variety of legal, planning and technical procedures.