



## ЛАНДШАФТНАЯ ЭКОЛОГИЯ

УДК 504.5.062

### СОЗДАНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО КАРКАСА В ПРОЦЕССЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

© 2009. Рейхани М.Д.

Невинномысский государственный гуманитарно-технический институт

В статье представлены материалы создания экологического каркаса индивидуальных режимов природоиспользования для определенных, в том числе застроенных территорий и даже конкретных земельных участков. Включение экологического каркаса в систему территориального зонирования земель и учет экологических требований, ограничений в соответствующих правовых и учетных документах с установлением различных экономических санкций к нарушителям данных требований, ограничений. Описываются основные цели и этапы экологического решения вопросов при управлении земельными ресурсами региона.

In the article predstavlenny materials of creation of ecological framework of the individual modes of prirodoispol'zovaniya are for certain including built-up territories and even concrete lot lands. Plugging of ecological framework in the system of territorial zonirovaniya of earths and account of ecological requirements, limitations in the proper legal and registration documents with establishment of different economic approvals to the violators of these requirements, limitations. Primary purposes and stages are described ecological questions at a management the landed resources of region.

**Ключевые слова:** государственный земельный кадастр, земельные ресурсы, агроландшафт, экологический ландшафт, землеустройство, кадастровая оценка, рекультивация земель.

**Keywords:** state ground cadastre, ground resources, agrolandscape, land management, cadastral estimation, ground recultivation.

Реформы, начатые в России в начале 90-х годов прошлого столетия, поставили перед государственными органами власти ряд сложных задач.

Важнейшей из них – реализация государственной земельной политики, направленной на организацию рационального использования земель с учетом многообразия форм собственности на землю. Одно из направлений этой политики – создание государственного земельного кадастра, призванного служить информационной основой государственного управления земельными ресурсами, экономического и правового регулирования земельных отношений.

Поэтому в соответствии с Земельным кодексом РФ 2001 г. государственный земельный кадастр (ГЗК) представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, месторасположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. [2, С. 12–15].

В сфере государственного управления объектом выступает весь земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов Российской Федерации, административно-территориальных образований, отдельных участков, одновременно являющихся и объектом ГЗК.



Согласно основной цели государственного земельного кадастра необходимо обеспечение органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, граждан и юридических лиц кадастровой информацией для использования и охраны земель, установления платежей за землю, формирования земельного рынка, защиты прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и других держателей прав.



Таблица 1

Структура земельного фонда Ставропольского края с 2004 года по 2008 год  
(на начало года, тысяч гектаров)

	2004	2005	2006	2007	2008
Всего земель в том числе:	6616,0	6616,0	6616,0	6616,0	6616,0
1. Земель сельскохозяй- ственного назначения	5786,5	5789,9	5787,9	5787,5	5787,0
в процентах от общей пло- щади	87,5	88,0	87,5	87,5	87,5
2. Лесные земли	112,7	112,7	112,7	112,9	112,9
в процентах от общей пло- щади	2,0	2,0	1,7	1,7	1,7
3. Поверхностные воды	127,0	127,2	127,2	127,0	127,0
в процентах от общей пло- щади	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
4. Другие земли	589,8	586,2	588,2	588,6	589,1
в процентах от общей пло- щади	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9

Поэтому государственный земельный кадастр на территории Ставропольского края ведется в целях:

- закрепления прав на землю собственников, владельцев, пользователей земли;
- осуществления государственного контроля за распределением и использованием зе-  
мель;
- законностью земельных сделок (купли-продажи, аренды, залога, дарения, обмена и  
т.д.);
- обеспечения оперативности, устойчивости земельного оборота и гласности земельных  
сделок, разрешения земельных споров;
- проведения налогового обложения земли и земельных сделок;
- установления нормативной и рыночной цены земли;
- предоставления сведений о собственниках, владельцах, пользователях земельных  
участков, правовом режиме земель, их хозяйственном использовании и цене;
- обеспечения необходимой информацией о земельных ресурсах органов государствен-  
ной и муниципальной власти, юридических и физических лиц. [3, С.10-14]

Кроме того, земельный кадастр является источником доходов, собираемых государством через сборы и налоги при обороте земельных участков. С увеличением земельного оборота эти сборы и налоги приобретают все больший вес в формировании бюджетов, основных и местных.

Так в Российской Федерации в отличие от многих других стран принят многоцелевой ка-  
дастр, который включает в себя юридические, финансовые и другие аспекты, а также служит  
поддержанию более широкого ряда потребностей, связанных с землеустройством.

Согласно действующему законодательству составные части земельного кадастра следую-  
щие:

- 1) регистрация земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 2) учет количества и качества земель;
- 3) оценка земли и прочно связанной с ней недвижимости. [2, С.7-9]

Каждая из трех составляющих земельного кадастра служит для решения правовых, эконо-  
мических, экологических, градостроительных задач, проблем управления и планирования  
территории, а также содержит информацию о соответствующих характеристиках земель.

Признание земли недвижимостью и введение ее в гражданский оборот ставят перед орга-  
нами управления ряд задач, связанных с регулированием земельного рынка и налогообложением.  
В качестве недвижимого имущества, являющегося объектом гражданских прав, земля в ка-



дастре характеризуется в виде индивидуализированного земельного участка, имеющего фиксированные границы, площадь, месторасположение, правовой статус и другие характеристики, позволяющие зарегистрировать право на него. [4, С. 34-45].

Данные земельного кадастра обязательно применяют при планировании использования и охраны земель, при их изъятии и предоставлении, при определении платежей за землю, проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель. Для этого земельный кадастр содержит достаточные и необходимые сведения о территориальных зонах, земельных участках, землях и границах территорий, на которых осуществляют местное самоуправление, землях и границах субъектов Российской Федерации, землях и границах Российской Федерации. [4, С. 47-56].

В современных условиях ведения сельскохозяйственного производства все большего внимания требуют вопросы рационального и эффективного хозяйствования на земле с учетом того, что в последнее время на многих сельскохозяйственных предприятиях и в большинстве крестьянских (фермерских) хозяйств сокращается число мероприятий по улучшению земель, заметна тенденция ухудшения качественного состояния земельных угодий (снижение плодородия почв, зарастание пашни древесно-кустарниковой растительностью и др.), приводящая к их деформации, разбалансировке базовых элементов агроландшафтов и как результат – к кризису в их средовоспроизводящих функциях и расширению ареалов проблемных экологических ситуаций.

Следует отметить, что до недавнего времени увязка антропогенных и природных процессов осуществлялась на зональном уровне без учета ландшафтных особенностей территории конкретных землепользований. В последние годы при использовании зональных исследований по организации земледелия и землеустройства территорий хозяйств и их подразделений стали стремиться задействовать ландшафтно-гидрологические особенности местности, позволяющие усовершенствовать методы использования потенциального плодородия конкретных массивов земель с учетом экологической обстановки.

Соглашаясь с рядом положений существующих методик, следует отметить их основные недостатки: в полной мере не учитывались структурные единицы ландшафта, что не позволяло провести оценку локализации процессов деградации, загрязнения земель и почв, контролировать устранение этих процессов; агроэкологическая характеристика земельных ресурсов основывалась в основном на адаптивности сельскохозяйственных культур для возделывания на пахотных землях. Поэтому не в полной мере осуществлялся системный подход к оценке агроландшафта в целом, его устойчивости, оптимального формирования; организация территории была ориентирована только на решение вопросов проектирования севооборотов; классификация использования пахотных земель проводилась без должного эколого-экономического обоснования и содержала мало конкретных количественных и качественных характеристик.

Задачи и содержание внутрихозяйственного землеустройства и систем земледелия во многом совпадают. В то же время система земледелия не раскрывает в полном объеме вопросы управления и использования земли на уровне хозяйства и в отдельных однородных рабочих участках. В свое время П.М. Першин писал: «...Землеустройство и агрономия представляют взаимно обусловленные мероприятия, ... агрономия не может не считаться с условиями, создаваемыми в результате землеустройства» [10, С. 40-47]. Чем объективнее при организации территории учитывается пространственная дифференциация земли и чем больше принимаются во внимание его естественные свойства, тем надежнее будет обеспечено постоянное повышение эффективности сельскохозяйственного производства. Таким образом, агроландшафт должен рассматриваться как сформированная система с высокой степенью природно-хозяйственной адаптации сельскохозяйственных угодий и естественных морфологических единиц природного ландшафта к антропогенной деятельности [11, С. 78-87].

В дальнейшем, на основании исследований академиков А.Н. Каштанова, А.А. Жученко, в ходе экспериментального землеустроительного проектирования, проведенного группой ученых Государственного университета по землеустройству под руководством С.Н. Волкова, ряда других учебных заведений, академических научно-исследовательских учреждений и произ-



водственных организаций, при землеустройстве используется два подхода: **эколого-ландшафтный и агроэкологический**.

Эколого-ландшафтный подход учитывает ландшафтную дифференциацию территории с выделением эколого-ландшафтных зон и предполагает устройство территории по определенным частям агроландшафта (местностям, урочищам, подурочищам, фациям), к которым «привязывают» систему ведения хозяйства, земледелия, природоохранные мероприятия и заканчивают формированием экологически однородных участков.

Агроэкологический подход заключается в изучении агроэкологических особенностей территории (агроэкологических факторов и режимов) по отношению к отдельным видам или группам сельскохозяйственных растений с выделением агроэкологических однотипных территорий (типов, классов, комплексов, видов). В качестве базиса проектирования организационно-территориального каркаса являются агроэкологические однородные участки, как физическая основа для «привязки» систем ведения хозяйства, установления состава, площадей и степени трансформации угодий, схемы размещения севооборотов, их полей и рабочих участков, устройства территории садов, сенокосов, пастбищ и др.

Только при комплексном эколого-экономическом и эколого-агроландшафтном подходе при проведении внутрихозяйственного землеустройства можно рассчитывать на возможное решение многоплановой проблемы охраны и рационального использования земельных угодий как части природной среды и основного средства производства в сельском хозяйстве.

С научной точки зрения не совсем корректно устанавливать соотношение с жестко фиксированным значением площади того или иного угодья, так как в зависимости от удельного веса пашни можно либо сглаживать, либо обострять экологическую обстановку. В данных условиях значительно возрастает роль землеустройства, сущность которого на современном этапе заключается в создании гибкой территориальной организации сельскохозяйственного производства, экологически, экономически и технологически обоснованной, обеспечивающей производство определенного объема продукции, с учетом биоклиматического потенциала земельных угодий, повышение плодородия почвы, создание экологически устойчивых агроландшафтов, базирующихся на первичных устойчивых организационно-территориальных единицах (участках).

В результате выделения таких стабильных первичных территориальных участков по совершенствованию землеустройства в агроландшафтном направлении на основе его традиционных принципов и обобщение научных исследований в области сельского хозяйства, экологии, географии позволили сформулировать основные принципы организации территории и устройства сельскохозяйственных агроландшафтов [8, С. 168]:

*совместимости* – гармоничные взаимоотношения человека с природной средой;

*комплексности* – оптимальное соотношение земельных, трудовых и производственных ресурсов;

*адаптивности* – дифференцированный подход к подбору культур и технологий их возделывания;

*природоохранной направленности* – приоритет учета природных характеристик ландшафта перед организационными и технологическими условиями;

*оптимизации структуры земельных угодий* – определение экологически и экономически обоснованной структуры угодий и соотношения размеров площадей пашни, кормовых угодий, леса, водных и других объектов как определяющих элементов агроландшафта;

*устойчивости* – поддержание биоразнообразия и создание в процессе землеустройства инфраструктуры средостабилизирующего назначения;

*социальной, экологической и экономической эффективности* – минимально обоснованные затраты при выполнении средовосстановительных мероприятий к организации и устройству территории.

Переход на агроландшафтное землеустройство, главной целью которого является устойчивое воспроизводство ресурсов и среды в технологическом цикле получения необходимого



количества и качества продукции, вызвано необходимостью повышения экономической эффективности и экологической безопасности землепользования с максимально возможным сохранением природных механизмов саморегулирования, устойчивых к воздействию неблагоприятных факторов природной и техногенной среды. [7, С. 126-133].

Поэтому создается экологический каркас территории, включающий совокупность ее экосистем с индивидуальными характеристиками природоиспользования для каждого участка, образующих пространственно-организованную инфраструктуру, которая поддерживает экологическую стабильность территории, предотвращает потери биоразнообразия и деградацию ландшафтов.

Создание экологического каркаса предусматривает установление индивидуальных режимов природоиспользования для определенных, в том числе застроенных территорий и даже конкретных земельных участков.

Включение экологического каркаса в систему территориального зонирования земель подразумевает разработку и учет экологических требований ограничений в соответствующих правовых и учетных документах с установлением различных экономических санкций к нарушителям данных требований ограничений. [12, С. 38-43]

Таблица 2

**На территории Ставропольского края по данным Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости выявлены:**

Г о д ы	Нарушено земель, тыс. га	Рекультивировано земель, га
2004	3,6	127,0
2005	3,4	98,0
2006	3,4	144,0
2007	3,4	84,0

На основе таких законодательных актов, как Федеральные законы «О государственном земельном кадастре», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Градостроительный кодекс Российской Федерации зонирование земель рассматривается как один из инструментов управления земельными ресурсами и планирования развития территории. Это позволяет осуществлять охрану окружающей среды на основе создания экологического каркаса территории от общего к частному, т.е. проведение природоохранной политики переходит с уровня Федерального на региональный, а затем на муниципальный уровень. [1, 2, 3, 4].

Градостроительный кодекс Российской Федерации также предусматривает процедуру зонирования территории для установления определенных правовых режимов и градостроительных регламентов при использовании земельных участков в выделенных территориальных зонах. Сведения о градостроительных регламентах подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр. Для усиления правового аспекта процедуры зонирования земель Градостроительным кодексом вводится понятие «правовое зонирование», под которым понимается деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, посредством введения градостроительных регламентов.

В Законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отождествляются процедуры регистрации, как прав, так и ограничений, а также подчеркивается принцип конкретности регистрации данных ограничений по отношению к объекту (земельный участок) субъекту (правообладатель) ограничений. Это дает возможность:

1) юридически оформить особые природоохранные режимы использования территорий применительно к каждому земельному участку и землепользователю;

2) создать экологический каркас при территориальном зонировании правовыми методами.

Работа по созданию экологического каркаса предусматривает следующие этапы:

1) Составление списка ценных природных объектов и земель, для которых требуется установление или уже установлены особые режимы их использования. На данном этапе работ разрабатываются предложения по созданию экологического каркаса: на основе уже существую-



щих особо охраняемых территорий, на основе ландшафтного зонирования с выделением новых территорий, на основе зон, выполняющих те или иные природоохранные функции (например, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водоохраных зон, зеленых зон городов, особо ценных лесных участков и т.д.).

2) Систематизация существующих режимов использования застроенных территорий и разработка на их основе ограничений и обременений, с включением последних в документы при регистрации прав на недвижимое имущество и формировании зеленых участков, которые вовлекаются в оборот, предоставляются для строительства или иного освоения. Разработка градостроительных регламентов разрешенного использования и правил застройки, землепользования.

3) Составление списка зон, описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования, видам использования, требующего специального согласования, описание иных природоохранных режимов использования земель и природных ресурсов в границах территориальных зон.

4) Разработка порядка и процедуры учета выделенных зон и установленных для них регламентов, ограничений и обременений в кадастровых или иных учетных документах с визуализацией выделенных зон на картографической основе соответствующих кадастров (земельном, градостроительном, кадастр недвижимости, зеленых насаждений и т.д.).

5) Разработка различных экономических санкций процедур взыскания компенсаций за причиненный ущерб при несоблюдении установленных регламентов.

6) Проведение экономической оценки земельных участков, входящих в систему экологического каркаса на основе показателя их общей экологической ценности и создания реального инструмента защиты данных объектов экономическими методами в виде установления соответствующих платежей за нанесение ущерба, разрешенный перевод земель из одной категории в другую, изменение вида целевого использования или градостроительного регламента, а также их изъятия из муниципальной государственной собственности.

7) Разработка механизма контроля за соблюдением установленных регламентов, ограничений, обременений.

8) Землеустроительное и кадастровое формирование выделенного экологического каркаса в виде разработки и утверждения проектов территориальных зон (в том числе землеустроительных) на основе как действующей инструктивно-правовой базы, так и на основе вновь разрабатываемых принципов ландшафтно-экологического зонирования территории, вынос в натуру границ, территориальных зон на генеральные планы развития территории или иные градостроительные документы аналогичного характера. Нанесение границ территориальных зон на «планы землепользования».

9) Внесение соответствующих отметок о наличии территориальных зон и относящихся к ним ограничений и обременений в правоустанавливающие и правоподтверждающие документы при оформлении прав на земельные участки, или при их передаче частным собственникам из государственной и муниципальной собственности или предоставлении в аренду.

Земельный участок – это основной объект ГЗК, представляющий собой часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Под территориальными зонами понимают: административно-территориальные единицы (образования) – территории, на которые непосредственно распространяются полномочия исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления (субъекты Российской Федерации в целом, города регионального подчинения, административные районы, иные территории местного самоуправления); зоны особого режима использования – территории, в пределах которых находящиеся на них земельные участки или их части используются в соответствии с ограничениями, определяемыми решениями органов государственной власти или органов местного самоуправления на основе федеральных законов или законов субъектов Российской Федерации градостроительные и рекреационные зоны, охранные зоны магистралей, предприятий, зоны особо охраняемых природных, исторических и культурных объектов и др.); зоны категорий земель – территории, выделяемые из земель административно-



территориального образования или местного самоуправления для целей их рационального использования в соответствии с установленным целевым назначением и правовым режимом (земли сельскохозяйственного назначения, поселений, промышленности, транспорта и иного сельскохозяйственного использования, земли лесного и водного фонда, особо охраняемые территории, земли запаса); зоны нарушенных, загрязненных, зараженных и деградированных земель – территории, исключенные в соответствии с законодательством РФ или субъектов РФ из хозяйственного использования решениями органов государственной власти или органов местного самоуправления; социально-экономические зоны – территории, находящиеся в пределах некоторой административно-территориальной единицы и различающиеся установленными соответствующими органами государственной власти ставками налогов, размером арендной платы нормативной ценой земли для находящихся в пределах этих зон земельных участков и иных объектов недвижимости. [9, С 33-37]

Территориальные зоны имеют общие характеристики, присущие всем зонам, и специальные, зависящие от типа зоны.

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации владение, пользование и распоряжение землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и ее субъекта. Поэтому Ставропольский край как субъект Федерации имеет право формировать собственное законодательство и регулировать с его помощью управление земельными ресурсами.

На основании анализа и оценки почвенного покрова, рельефа, климатических условий и учета комплекса экономических факторов в Ставропольском крае выделено три земельно-оценочные зоны:

- первый**- зона с преобладанием предгорных черноземов (Предгорный район);
- второй**- зона с преобладанием черноземов предкавказских, а также черноземов каштановых (Александровский, Андроповский, Георгиевский, Грачевский, Изобильненский, Кировский, Кочубеевский, Красногвардейский, Минераловодский, Новоалександровский, Новоселицкий, Петровский, Труновский, Шпаковский районы);
- третий** – зона с каштановым типом почвообразования с комплексным почвенным покровом и солонцами (Апанасенковский, Арзгирский, Благодарненский, Буденновский, Ипатовский, Курский, Левокумский, Нефтекумский, Советский, Степновский, Туркменский районы).

Земельная реформа в Ставропольском крае началась после принятия 12 октября 1992 г. решения «О реализации земельного законодательства Российской Федерации», нормативные акты которого были направлены на создание принципиально нового механизма юридических отношений по поводу земли. К таким актам можно отнести положения: о земельном комитете, платежах за земли субъекта, зонировании, дифференцированных ставках земельного налога и арендной платы, видах прав на земельные участки, порядке предоставления и оформления в аренду земельных участков.

Одно из основных положений управления земельными ресурсами – контроль за использованием и охраной земель. Совместным распоряжением губернатора и председателя Российского комитета по земельным ресурсам и землеустройству от 26 ноября 1992г. «О государственном контроле за использованием и охраной земель в Ставропольском крае» в структуре земельного комитета была создана государственная земельная инспекция, которая должна контролировать случаи незаконных передач земли, проводить проверки эффективного использования земли, число обращений жителей или организаций, в том числе связанных с нарушениями в использовании земель, а также осуществлять действия по предупреждению нарушений земельного законодательства. Это распоряжение стало важным шагом в формировании земельных отношений в Ставропольском крае.

2000 год		2007 год
52%	42%	59%
		29%



**Рис.1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по категориям землепользователей**



За прошедшие годы работы по сбору сведений, необходимых для исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков проведены по районам и по городам. На выполнение этих работ было выделено денежных средств, в том числе из федерального бюджета и бюджета муниципальных образований.

Государственная кадастровая оценка земель Ставропольского края проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и Правилами проведения государственной оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316, на основании представления управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ставропольскому краю, в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения Правительство Ставропольского края утвердило результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 января 2004 года.

Законодательство по земельной политике первого периода сформировало особый порядок землепользования, которое стимулировало перераспределение земель к эффективно работающим субъектам прав аренды земельных участков и построение прозрачной системы финансовых потоков на рынке недвижимости. Вместе с тем недостатки этого законодательства привели к спорам о праве распоряжения и использования государственной земельной собственности в регионе, например относительно земельных участков, которые одновременно входят в структуру городских земель и используются организациями и предприятиями федеральных органов страны. Этот недостаток земельного законодательства первого периода был устранен Федеральным законом от 24 июня 1999 г. «О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации», установившим основные принципы и порядок разграничения предметов ведения и полномочий при заключении договоров и соглашений между федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации о передаче друг другу части полномочий.

С этого момента начинается второй этап развития законодательства о землепользовании субъектов РФ, в течение которого необходимо сформировать полный реестр федеральной недвижимости, содержащий количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов недвижимости, разграничить и скоординировать полномочия всех органов государственной власти, участвующих в процессе управления землей и иной недвижимостью; установить перечень условий и видов прав при предоставлении земельных участков; обеспечить применение механизма рыночной оценки недвижимости, включая дифференциацию ставок арендной платы, и оценкой за использование государственной недвижимости, с рыночными ставками; создать необходимую правовую базу, позволяющую использовать различные способы распоряжения федеральным имуществом (залог, доверительное управление); создать условия для привлечения инвестиций в реальный сектор экономики путем максимального вовлечения недвижимости в гражданский оборот, в том числе путем предоставления инвесторам объектов незавершенного строительства на максимально льготных условиях.

Решение вопроса о снижении стоимости работ по формированию земельных участков не должно осуществляться в отношении одной или нескольких категорий земель, поскольку высокая стоимость работ по формированию характерна для земель всех категорий и связана с:

- отсутствием четкого и прозрачного порядка проведения территориального землеустройства, обеспечивающего возможность описания местоположения границ земельных участков и их согласования без проведения межевания;
- отсутствием актуального планово-картографического материала необходимых масштабов и опорной межевой сети в местной системе координат;
- монополизацией рынка услуг по землеустройству при отсутствии государственного и общественного контроля за ценообразованием.



В целях устранения вышеназванных недостатков Минэкономразвития России подготовлен и направлен в Правительство Российской Федерации в установленном порядке (письмо от 31.03.2006 № 4369-П7Д08) проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования проведения землеустройства», предусматривающий:

- установление четкого порядка проведения территориального землеустройства с определением требований ко вновь образуемым земельным участкам, требований к оформлению землеустроительной документации, ее согласованию и утверждению (включая особенности, характерные для земель сельскохозяйственного назначения);

- установление случаев, при которых возможен выбор правообладателем земельного участка различных способов описания местоположения границ земельных участков - более дешевых работ с использованием планово-картографического материала, материалов дистанционного зондирования либо выполнения более дорогостоящих работ по межеванию;

- введение института досудебного рассмотрения споров о местоположении границ земельных участков.

Таким образом, создание **экологического кадастра** в системе зонирования земель территорий любого региона, в том числе Ставропольского края, устанавливает:

1) жесткие требования по сохранению ценных природных объектов при землепользовании и закреплении их в виде зарегистрированных обременений и ограничений в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах при предоставлении земельных участков с одновременным введением экономических санкций за несоблюдение данных ограничений или, наоборот, предоставлением льгот за добровольное их выполнение;

2) Экологическое ориентирование управление земельными ресурсами, основанное на территориальном планировании использования земель различных категорий с предоставлением земельных участков для строительства или иной деятельности без нанесения существенного вреда природной среде и ценным в экологическом и социальном отношении природным объектам.

### Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре".
4. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве"
5. Першин П.Н. Социально-экономическая теория землеустройства. Введение в экономику землеустройства. // На аграрном фронте. –1925. – № 5–6. – С. 41–51.
6. Варламов А.А. Организация территории сельскохозяйственных землевладений и землепользований на эколого-ландшафтной основе: Учеб. пособие. М.: ГУЗ, 1993. – 114 с.
7. Гераськин М.М. Современный подход и принципы агроландшафтного землеустройства сельскохозяйственных предприятий // Географические исследования территориальных систем природной среды и общества: Межвуз. сб. науч. тр. Вып. II. Саранск, 2003. – С. 126–133.
8. Лопырев М.И., Макаренко С.А. Агроландшафты и земледелие. Воронеж: ВГАУ, 2001. – 168 с.
9. Гераськин М.М. Повышение экономической эффективности сельскохозяйственного производства с использованием агроландшафтного подхода // Научное и кадровое обеспечение формирования земельно-имущественного комплекса России: Мат. междунар. научно-практ. конф. по итогам научно-исследовательской работы профессорско-преподавательского состава ГУЗа за 2001-2005 гг. М.: ГУЗ, С.33-37.
10. Вольфсон Д.А., Ершов С.В. Частный взгляд на государственный земельный кадастр: Метод. пособие. Таганрог: ЮРКЦ «Земля», 2002. – 102 с. 2005. – С. 40–47.
11. Баденко В.Л., Гарманов В.В., Осипов Г.К. Государственный земельный кадастр. СПб: Питер, 2003. – С. 78–87.
12. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. – С.38-43 .