

На правах рукописи

Шанцева Татьяна Алексеевна

**ПЛАНИРОВАНИЕ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
И ИХ ОХРАНЫ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ
ВЫСОКОУРБАНИЗИРОВАННЫХ РЕГИОНОВ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(землеустройство)

АВТОРЕФЕРАТ

Диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва 2021

Диссертационная работа выполнена на кафедре землеустройства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «ГУЗ»), г. Москва

Научный руководитель: **Волков Сергей Николаевич**
академик РАН, доктор экономических наук, профессор, Ректор Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Официальные оппоненты: **Недикова Елена Владимировна**
доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой землеустройства и ландшафтного проектирования Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Воронежский государственный аграрный университет имени Императора Петра I» (ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ), г. Воронеж

Черкашин Кирилл Игоревич
кандидат экономических наук, руководитель направления по анализу данных Центра искусственного интеллекта блока «Сервисы» ПАО «Сбербанк России», г. Москва

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубиллина» (ФГБОУ ВО Кубанский ГАУ), г. Краснодар

Защита диссертации состоится «23» декабря 2021 г. в 11.00 час. на заседании диссертационного совета Д 220.025.02 при ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15 (конференц-зал). С диссертацией можно ознакомиться в научном зале библиотеки ФГБОУ ВО ГУЗ.

Отзывы на автореферат просим присылать по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, ФГБОУ ВО ГУЗ, диссертационный совет Д 220.025.02.

Автореферат диссертации размещен на сайтах ФГБОУ ВО ГУЗ www.guz.ru и Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации vak.minobrnauki.gov.ru «20» октября 2021 года. Автореферат разослан «19» ноября 2021 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук



О.А. Сорокина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Муниципальные образования являются ключевыми административно-территориальными единицами в Российской Федерации, составляющими всю территорию страны. Здесь строится не только политическая система государственного строя локального уровня, но и решаются все экономические, социальные и экологические вопросы, входящие в сферу местного самоуправления.

Главным ресурсом, которым обладают муниципальные образования, является земля. Земельные участки являются источником земельного налога, формирующего местный бюджет; сама земля через свои пространственные, производительные свойства служит основным фактором привлечения инвестиций, определяющих рост экономики и благосостояние местного населения. Кроме этого, состояние и эффективность агропромышленного комплекса муниципального образования, вопросы охраны земельных ресурсов, их рационального использования целиком зависят от отношения местных властей и граждан к земле.

Вместе с тем, в условиях урбанизации территории, в особенности в пригородных зонах крупных городов с населением более одного миллиона человек, а также в связи с преобразованием муниципальных районов в городские округа в ходе административных реформ, за последние годы произошло резкое сокращение высокопродуктивных земель сельскохозяйственного назначения за счет увеличения застроенных территорий. Кроме этого, усилился вывод сельскохозяйственных земель из оборота вследствие неиспользования, деградации, захламления, загрязнения и других негативных воздействий. Эти процессы привели к снижению эффективности агропромышленного производства, ухудшению экологической ситуации и возникновению социальных проблем на прилегающих к городам сельских территориях.

Такое положение обусловлено, прежде всего тем, что планирование и использование земель на высокоурбанизированных территориях осуществляется на основе градостроительной документации (документов территориального планирования, материалов по планировке территории), ориентированной на приоритетное размещение объектов капитального строительства и не решающей землеустроительных вопросов по организации рационального использования и охране земель всех категорий, форм собственности и хозяйствования.

Поэтому в настоящее время перед учеными и практиками встает задача взаимосвязки в муниципальных образованиях высокоурбанизированных регионов градостроительной и землеустроительной документации и научного обоснования содержания, методов разработки и экономической оценки эффективности мероприятий по планированию использования земель в схемах и проектах землеустройства, решающих вопросы оптимального развития всех землепользований. Это и определяет **актуальность** рассматриваемой темы исследования.

Степень научной разработанности. Существующая до проведения земельной реформы 1990-х годов система планирования использования и охраны

земель была ориентирована на централизованное распределение и использование земельных ресурсов в интересах государства, в связи с тем, что земля находилась в его исключительной собственности. С научной точки зрения эта система была исключительно хорошо отработана, а ее основы были использованы при планировании использования земель в Европейском Союзе, США, КНР. В нашей стране вопросами планирования развития землепользования в схемах землеустройства различных уровней в то время, их связи со схемами районной планировки активно занимались следующие ученые землеустроители: М.В. Андришин, В.В. Артеменко, М.А. Гендельман, Г.А. Карцев, Н.В. Комов, В.А. Кудрявцев, Г.А. Кузнецов, П.Ф. Лойко, С.И. Носов, А.З. Родин, Л.С. Семин, В.А. Синдеев, М.Д. Спектор, В.Ф. Спиридонов, А.А. Тарасов, В.П. Троицкий и др.

В последующем была поставлена задача максимального удовлетворения экономических интересов всех собственников земли (государства, муниципальных образований, граждан) с учетом выполнения природоохранных требований. Эта научная концепция активно развивалась в научных трудах академиков РАН С.Н. Волкова, Н.В. Комова, В.Н. Хлыстуна, членов-корреспондентов РАН А.А. Варламова, А.П. Огаркова, профессоров, д.э.н. М.П. Бурова, В.В. Вершинина, Т.А. Емельяновой, Н.И. Иванова, А.В. Севостьянова, Ю.А. Цыпкина, Е.В. Черкашиной, ученых и практиков В.С. Кислова, С.Г. Мирошниченко, А.А. Фадеева, К.И. Черкашина и др.

Однако, в настоящее время в связи с развитием рыночных механизмов регулирования землепользования, осуществлением крупных инвестиционных проектов, дальнейшей урбанизацией территории, ростом городов, созданием крупных промышленных центров, транспортных и энергетических узлов эти исследования нуждаются в совершенствовании, особенно в части разрешения противоречий между увеличением площадей застройки и развитием сельских территорий, ростом городов и экологической устойчивостью территории, интересами городских и сельских жителей.

Целью исследования является повышение эффективности использования и охраны межселенных территорий муниципальных образований высокоурбанизированных регионов на основе совершенствования теоретических и методических положений планирования и организации рационального землепользования.

В соответствии с обозначенной целью в работе поставлены следующие **основные задачи:**

- 1) усовершенствовать теоретические основы планирования использования земель и их охраны в муниципальном образовании на основе землеустроительной документации;
- 2) скорректировать методику составления схемы землеустройства муниципального образования высокоурбанизированного региона;
- 3) провести анализ местоположения административных границ муниципальных образований Московской области и оптимизировать их размещение на примере городского округа Солнечногорск;

4) разработать экономико-математическую модель оптимизации перераспределения земель муниципального образования по формам собственности, категориям и угодьям;

5) дать предложения по развитию агропромышленного комплекса, освоению и мелиорации земель на муниципальном уровне в условиях урбанизации;

6) обосновать систему показателей оценки экономической эффективности использования и охраны земель на муниципальном уровне.

Объектом исследования служат территории муниципальных образований Московской области площадью 4,59 млн га. Монографические исследования и экспериментальное проектирование проведены на примере муниципального образования городской округ Солнечногорск Московской области.

Предметом исследования являются закономерности планирования и организации рационального использования земель и их охраны на муниципальном уровне высокоурбанизированного региона.

Область исследования соответствует следующим пунктам паспорта специальности ВАК – 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство): **14.4.** Распределение земель между отраслями экономики и хозяйствующими субъектами; **14.5.** Формирование и оптимизация устойчивой структуры сельскохозяйственного землевладения и землепользования; **14.6.** Организационно-экономические механизмы регулирования земельно-имущественных отношений.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в следующем:

- ретроспективном анализе состояния и использования земель и размещения административных границ муниципальных образований Московской области;

- установлении и научном обосновании целей, задач, принципов и концепции планирования рационального использования земель и их охраны на муниципальном уровне в условиях урбанизации территории;

- совершенствовании содержания и методики разработки схемы землеустройства муниципального образования в увязке с изменением содержания схем территориального планирования;

- экономико-математическом моделировании процессов перераспределения земель между хозяйствующими субъектами по категориям, угодьям и формам собственности;

- определение экономической эффективности мероприятий и технико-экономических показателей схемы землеустройства муниципальных образований.

Теоретическая и практическая значимость. Результаты исследования могут быть использованы в качестве теоретической и методической основы для разработки землеустроительной документации на муниципальном уровне, корректировки документов территориального планирования, планировки территории, социально-экономического развития муниципального образования на основе организации рационального использования земель и их охраны.

Методология и методы исследования. Теоретической и методологической основой исследования являются научные труды отечественных и зарубежных ученых в сфере землеустройства, муниципального управления территорией, регулирования процессов землепользования и застройки, территориального планирования, планировки и межевания территорий, организации рационального использования и охраны земель различных категорий, оценки эффективности развития землепользования муниципальных образований высокоурбанизированных регионов.

Основные положения, выносимые на защиту:

- усовершенствованные теоретические положения планирования рационального использования земель и их охраны на уровне муниципального образования в условиях высокоурбанизированного региона;
- скорректированная методика разработки схемы землеустройства муниципального образования;
- порядок оценки размещения и корректировка административных границ муниципальных образований;
- экономико-математическая модель оптимизации перераспределения и консолидации земель муниципального образования по категориям, угодыям и формам собственности;
- система показателей оценки экономической эффективности землеустройства на уровне муниципального образования.

Степень достоверности. При написании данной работы были использованы следующие материалы: схемы территориального планирования Московской области, Солнечногорского муниципального района (в последующем, городского округа Солнечногорск) Московской области; землеустроительная документация государственного фонда данных, полученная в результате проведения землеустройства по Московской области; материалы землеустроительной организации МУП «Кадастровое производство» г. Солнечногорска; федеральные, региональные и местные нормативные правовые акты по теме исследования; открытые электронные интернет-ресурсы. Статистические данные получены в статистических органах Московской области, в отделе статистики Администрации городского округа Солнечногорск, а также в территориальном отделении Управления Росреестра по Московской области. Степень достоверности графических и аналитических материалов подтверждается их обработкой с помощью программных комплексов Mapinfo Pro 2019, Adobe Photoshop, «Землеустроительное дело 8.1.15 – МСК-50», «Колос» и «Simplex Model» Государственного университета по землеустройству.

Апробация результатов исследования. Основные положения работы докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях студентов, аспирантов, молодых ученых и специалистов-землеустроителей, в том числе: Национальной научно-практической конференции «Научные исследования и разработки Государственного университета по землеустройству для развития АПК» (Москва, 2019); XIII и XIV научно-практических конференциях «Научные исследования и разработки молодых ученых для развития АПК», посвященных 120-летию со дня рождения д.э.н., профессора

Н.Н. Бурихина и 100-летию со дня рождения д.т.н., профессора кафедры аэрофотогеодезии Московского института инженеров землеустройства Б.Н. Родионова (Москва, 2020, 2021 гг.).

Основные положения диссертационного исследования были использованы соискателем при участии в подготовке проекта Федерального Закона «О землеустройстве» и написании учебника «Землеустроительное проектирование» (2020 г.), под общей редакцией профессора С.Н. Волкова совместно с коллективом авторов.

Результаты исследования так же были использованы Администрацией городского округа Солнечногорск в области регулирования земельно-имущественных отношений и при проведении комплексных кадастровых и землеустроительных работ, внедрены в практику сельскохозяйственной организации ЗАО «Трансагроэкспорт».

По теме диссертационного исследования опубликовано 7 научных работ общим объемом 12,4 п.л., в том числе авторских – 2,8 п.л., из них – 4 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

Структура и объём диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, включающих 9 параграфов, выводов и предложений, списка использованной литературы из 190 источников, 19 приложений. Работа подготовлена на 232 страницах машинописного текста, включая 28 таблиц, 17 рисунков, 26 формул.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Усовершенствованные теоретические положения планирования рационального использования земель и их охраны на уровне муниципального образования в условиях высокоурбанизированного региона

В соответствии с Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. 03.08.2018), одним из объектов землеустройства являются территории муниципальных образований, а также части таких территорий.

Согласно действующему законодательству, использование застроенных и подлежащих застройке земель муниципальных районов, поселений, городских округов и внутригородских территорий, относящихся к муниципальным образованиям, осуществляется на основании соответствующих схем территориального планирования, генеральных планов, правил землепользования и застройки, документации по планировке и межеванию территорий, относящихся к градостроительной деятельности и связанных с размещением объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Однако, как показано в диссертации, градостроительная документация не содержит в себе решения вопросов, связанных с установлением земельного баланса территорий по общей площади, категориям, земельным угодьям, хозяйствующим объектам, формам собственности, изучением продуктивных и других земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве, определением перспектив развития и размещением объектов капитального строительства АПК на межселенных территориях и охраной этих

земель. Поэтому для решения вопросов организации рационального использования и охраны всех земель на территорию муниципальных образований предлагается разрабатывать землеустроительную документацию. В связи с чем, в работе определяются содержание, этапы разработки и методы составления схем землеустройства муниципальных образований.

В качестве осуществления планирования рационального использования земель и их охраны на уровне муниципального образования в условиях высокоурбанизированного региона, автор рекомендует установить взаимосвязь землеустроительной документации с документами территориального планирования и документацией по планировке территории с дифференциацией содержания, а также в части установления видов, местоположения и границ земельных участков, не определяемых в градостроительной документации (табл. 1).

Землеустроительные документы по планированию рационального использования земель и их охраны должны соответствовать федеральным, региональным, местным документам стратегического планирования, документам территориального планирования, утвержденной документации по планировке территории, лесохозяйственному регламенту или положению об особо охраняемой природной территории.

В диссертации показано, что в результате разработки схемы землеустройства формируется организационно-территориальная структура развития муниципального образования. Ее основой должна служить разрабатываемая в схеме система (перспективная модель) землепользования, отличающаяся по формам собственности, отраслевой принадлежности, формам хозяйствования, различным комплексам природных и социально-экономических условий, особенностями антропогенных воздействий, демографическими тенденциями, системой культурно-бытового обслуживания.

2. Методика разработки схемы землеустройства муниципального образования

В диссертации показано, что схему землеустройства муниципального образования необходимо составлять в следующем порядке: 1. Подготовка технического задания на разработку схемы землеустройства. 2. Проведение подготовительных работ. 3. Разработка мероприятий по рациональному использованию и охране земель (основные положения схемы); 4. Оформление схемы землеустройства. 5. Согласование и утверждение схемы землеустройства. 6. Изготовление и выдача материалов заказчику.

Схему землеустройства рекомендуется разрабатывать по инициативе и по заказу органа местного самоуправления. Заказчиком схемы землеустройства муниципального образования могут быть также органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченные федеральные органы исполнительной власти. В диссертации определены следующие составные части и основное содержание схемы землеустройства муниципального района (табл. 2).

Таблица 1 – Перечень земель (земельных участков, территорий и зон) и иных объектов, подлежащих отображению в схеме землеустройства муниципального образования

Элементы, подлежащие размещению в схеме землеустройства муниципального образования		Элементы, подлежащие уточнению в схеме землеустройства муниципального образования с изменением в схеме территориального планирования	
Границы и площади объектов, связанных с организацией рационального использования и охраной земель	Границы и площади объектов, территорий (зон), обусловленные зонированием земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве и проектированием природоохранных мероприятий	Границы и площади объектов землеустройства, градостроительной деятельности, объектов АПК	Границы и площади объектов капитального строительства в сфере АПК, иных объектов, территорий и зон, влияющих на планируемое размещение объектов местного, регионального и федерального значения
Сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий по видам и контурам	Зон (классов земель) по пригодности для использования в сельском хозяйстве	Муниципального района	Планируемых объектов федерального, регионального и местного значения
Нарушенных земель, подлежащих рекультивации, землеванию и консервации	Зон планируемой специализации и размещения сельскохозяйственного производства	Поселений в составе муниципального района (существующие и планируемые)	Особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения
Земель, подлежащих защите от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения и других негативных воздействий	Объектов и сооружений противозерозионного комплекса	Населенных пунктов, не отображенных и отображенных в схеме территориального планирования	Территории объектов культурного наследия
Сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей и коллективно-долевой собственности	Объектов эколого-ландшафтного комплекса (экологических коридоров, экологических ниш и др.)	Межселенных территорий	Зон с особыми условиями использования территорий
Земель и земельных участков, относящихся к неиспользуемым земельным долям	Других объектов природоохранного назначения, массивов полевых, кормовых и специальных севооборотов	Объектов капитального строительства в сфере АПК, не являющихся объектами местного значения, а также объектов местного значения в сфере АПК, не отображенных в схеме территориального планирования	Территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
Земель, подлежащих вовлечению в сельскохозяйственный оборот, освоению, мелиорации и улучшению	Природоохранных объектов		Лесничеств
Земельных участков муниципальной собственности, выставляемых на аукцион	Мелиоративных систем и сооружений, защитных гидротехнических сооружений и лесонасаждений сельского хозяйства на межселенных территориях		Иных объектов, иных территорий и (или) зон
Особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий	Магистральных дорог, скотопрогонов, объектов электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения		
Земельных участков для производства экологически чистой продукции, органического земледелия			
Земель различных категорий в пределах межселенных территорий	Объектов производственного назначения, обслуживания, сервиса и переработки продукции		
Земель с неустановленной категорией	Иных объектов в связи с решением земельных вопросов местного значения		
Отдельных сельскохозяйственных землепользований (в разрезе предприятий и организаций различных организационно-правовых форм)			
Земель, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности			

Таблица 2 – Составные части и основное содержание схемы землеустройства муниципального района (городского округа)

Составная часть схемы	Основное содержание работ
1	2
1. Перераспределение земель района по категориям, формам собственности и определение правового режима и условий их использования	1.1. Установление (уточнение, восстановление) границ и площади муниципального района с подготовкой или внесением изменений в нормативные правовые акты субъекта Российской Федерации об организации местного самоуправления на его территории. 1.2. Установление (уточнение, восстановление) границ и площадей поселений и межселенных территорий в границах муниципального района. 1.3. Распределение земель муниципального района по формам собственности (уточнение площадей и границ земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, частной собственности юридических и физических лиц). 1.4. Обоснование потребности в земельных ресурсах различных отраслей экономики муниципального района и распределение земель по категориям. 1.5. Определение правового режима и условий использования земель на межселенных территориях с установлением (уточнением) границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия и др. 1.6. Разработка земельного баланса (экспликации земель) муниципального района по категориям и формам собственности.
2. Организация (совершенствование) системы землепользований	2.1. Образование новых и реорганизация существующих землепользований сельскохозяйственного назначения с устранением недостатков в использовании земель (чересполосицы, вкрапчиваний, дальностей, изломанности границ и др.) 2.2. Определение объемов работ по межеванию земельных участков, передаваемых в муниципальную собственность, формирование земельных участков, выставляемых на муниципальные аукционы. 2.3. Образование новых и упорядочение существующих землепользований несельскохозяйственного назначения. 2.4. Образование земельных фондов специального назначения. 2.5. Резервирование земель для муниципальных нужд. 2.6. Разработка земельного баланса (экспликации земель) муниципального района по землепользователям.
3. Размещение отраслей агропромышленного комплекса района, объектов местного значения в сфере АПК и иных объектов, не отображенных в схеме территориального планирования муниципального района	3.1. Установление границ зон планируемой специализации и размещения отраслей АПК, разработка предложений по развитию, кооперации и интеграции предприятий АПК. 3.2. Размещение объектов производства и переработки продукции (используемых или планируемых к использованию) на сельских территориях (построенные, реконструируемые, модернизированные), включая объекты хранения сельскохозяйственной продукции, производственного обслуживания сельского хозяйства и сервиса. 3.3. Размещение общественно значимых объектов сельских населенных пунктов, объектов местного значения в сфере АПК и иных объектов, не отображенных в схеме территориального планирования муниципального района.
4. Организация угодий и севооборотов	4.1. Установление объемов, очередности и объектов вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, мелиорации и улучшения сельскохозяйственных угодий. 4.2. Размещение участков многолетних насаждений (интенсивных садов, виноградников, ягодников), кормовых угодий. 4.3. Составление плана трансформации угодий и перевода их в другие виды. 4.4. Размещение массивов севооборотов (полевых, кормовых, специальных).

1	2
	4.5. Разработка земельного баланса (экспликации земель) муниципального района по угодьям.
5. Природоохранные мероприятия	5.1. Защита земель от эрозии, засоления, заболачивания и др. 5.2. Охрана земель от разрушения и антропогенных негативных воздействий. 5.3. Рекультивация нарушенных земель и консервация земельных участков. 5.4. Мероприятия по повышению плодородия почв.
	5.5. Размещение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. 5.6. Охрана водных объектов и других элементов природной среды от загрязнения. 5.7 разработка мероприятий по развитию сельского туризма и улучшению условий рекреации.
6. Техничко-экономические показатели схемы и эффективность разработанных мероприятий	6.1. Техничко-экономические показатели схемы. 6.2. Расчет экономической, экологической и социальной эффективности мероприятий по организации рационального использования и охране земель района.
7. План реализации схемы землеустройства	7.1. Определение сроков и очередности осуществления разработанных мероприятий. 7.2. Составление плана привлечения инвестиций и финансовые источники осуществления мероприятий.

В результате опытных и экспериментальных работ в диссертации данная методика отработана на примере пилотного городского округа Солнечногорск Московской области.

3. Порядок оценки использования земель, размещения и корректировка административных границ муниципальных образований

При проведении научных исследований уточнены размеры, местоположение границ муниципальных образований Московской области. Показано, что в последние годы во многих высокоурбанизированных регионах страны происходят административные реформы, при которых реорганизуются муниципальные районы, вследствие чего сельские и городские поселения лишаются статуса муниципалитетов и переходят в состав городских округов.

Например, если на 1 января 2006 года в Московской области имелось 378 муниципальных образований (36 муниципальных районов, 36 городских округов, 192 сельских поселений, 114 городских поселений), объединяющих 5975 населенных пунктов, то в 2020 году осталось всего 71 муниципальное образование (один муниципальный район, 63 городских округа, 2 городских и 5 сельских поселений) примерно с тем же числом населенных пунктов.

Средний размер городского поселения до административной реформы в 2017 году в Московской области составлял 8982 га и насчитывал 10–16 населенных пунктов, сельского поселения – 19855 га (15–25 и более населенных пунктов).

Средняя площадь муниципального района равнялась 121641 га, городского округа – 67351 га. Муниципальные районы содержали в своем составе как городские, так и сельские поселения. Только 5% населенных пунктов

Московской области имели корректные границы и были поставлены на государственный кадастровый учет.

Перевод муниципальных районов и сельских поселений в городские округа изменил характер использования, прежде всего, земель сельскохозяйственного назначения, облегчил их вывод из сельскохозяйственного оборота и включение в состав несельскохозяйственных угодий, нарушил требования охраны земель и ухудшил экологическую ситуацию.

Так, динамика площадей земель сельскохозяйственного назначения, площадей сельскохозяйственных угодий, пашни и структуры посевов показана в таблице 3.

Таблица 3 – Динамика площадей земель сельскохозяйственного назначения и показателей их использования в Московской области

№ п/п	Показатели	1990	01.01.2001	01.01.2011	01.01.2020
1.	Площадь земель сельскохозяйственного назначения, тыс. га %	1865,5 100,0	1763,5 94,5	1730,6 92,8	1601,8 85,9
2.	Площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях хозяйств, тыс. га %	1773,7 100,0	1793,3 101,1	1754,0 98,9	1663,3 93,8
3.	Площадь пашни, тыс. га %	1264,0 100,0	1231,3 97,4	1198,3 94,8	1130,3 89,4
4.	Посевная площадь, тыс. га %	1224,1 100,0	955,0 78,0	550,7 45,0	568,0 46,4
5.	Удельный вес посевов в площади пашни, %	96,8	77,6	46,0	50,3

Урбанизация территории Московской области, земельная политика, направленная с принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации от 22.12.2004 № 190-ФЗ на приоритет градостроительной деятельности, соответствующие нормативные правовые акты региона, передача части земель Московской области городу Москве, привели к значительной нагрузке на земли сельскохозяйственного назначения. Так, их площадь с 1990 по 2019 гг. сократилась с 1865,5 тыс. га до 1601,8 тыс. га, то есть на 263,7 тыс. га, площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях хозяйств за этот период уменьшилась на 110,4 тыс. га, площадь пашни снизилась на 133,7 тыс. га. Особенно заметно сократились площади посевов сельскохозяйственных культур – с 1224,1 тыс. га в 1990 году – до 568,0 тыс. га в 2019 году. Эти цифры означают, что если в 1990 году под посевы сельскохозяйственных культур использовалось 96,8% пашни, то в 2019 году – только ее половина (50,3%).

Площадь, занятая землями поселений, с 1990 по 2019 гг., возросла с 394,6 тыс. га до 570,8 тыс. га (на 176,2 тыс. га или на 44,7 %), что увеличило антропогенную нагрузку на территорию, привело к ухудшению условий продовольственной безопасности за счет снижения объемов собственного производства сельскохозяйственной продукции в Московской области. Особенно пострадали кормовые угодья и животноводческие отрасли.

В этих условиях документы территориального планирования (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов) не обеспечивают организацию рационального использования и охрану земель всех категорий, не создают условий для комплексного развития сельских территорий и устойчивого развития местного АПК. Это требует разработки соответствующей землеустроительной документации.

Автором были рассмотрены землеустроительные вопросы, связанные с оформлением границ муниципальных образований.

В результате анализа расположения административной границы городского округа Солнечногорск Московской области были, например, определены недостатки в размещении существующей границы городского округа. Выявлено 116 земельных участков (152 контура) общей площадью 9342,19 га полностью или частично выходящих за границы городского округа, сохраняя при этом адресную принадлежность к городскому округу Солнечногорск; 101 земельный участок (122 контура) общей площадью 216,40 га соседних городских округов (Дмитров – 57 участков, Лобня – 2, Химки – 18, Красногорск – 10, Истра – 5, Клин – 5 участков) и города Москвы – 4 участка, наоборот, расположенные в границах городского округа Солнечногорск, сохраняя адресную принадлежность своим муниципальным образованиям.

Автором был определен перечень убытков, которые несут муниципальные бюджеты и собственники пограничных земельных участков от ошибок земельно-учетной документации, величина убытков составила 62,2 млн руб. Проведенные расчеты показали, что работы, направленные на приведение в соответствие положения административной границы только городского округа Солнечногорск, будут состоять из проведения землеустроительных и кадастровых работ, землеустроительной экспертизы, юридического сопровождения, их стоимость составит соответственно 1797 тыс. руб., 3480 тыс. руб., 6080 руб., всего 11357 тыс. руб.

В ходе установления границы городского округа были устранены указанные недостатки, проложена граница длиной 351,0 км, уточнено местоположение 5658 узловых точек с определением их координат (x; y) в системе МСК-50, вычислена площадь земель в новых границах муниципального образования, которая составила 108505 га.

По результатам землеустроительных работ составлены: карта (схема), описание и геодезические данные границы городского округа Солнечногорск, которые вошли составной частью в Закон Московской области от 27.03.2019 № 38/2019-03 «О границе городского округа Солнечногорск» (с изменениями от 24.12.2019).

4. Экономико-математическая модель оптимизации перераспределения и консолидации земель муниципального образования по формам собственности, категориям и земельным угодьям

В работе показано, что создание в схеме землеустройства муниципального образования механизма муниципального управления земельными ресурсами, перераспределением земельных участков, рынком земли возможно на основе экономико-математического моделирования этих процессов.

Предлагаемая автором экономико-математическая формулировка задачи дается впервые.

В качестве основных переменных – X_{ijk} , приняты площади i -го вида земельных угодий ($i \in M$), j -ой формы собственности и использования $j \in Q$, K -ой категории, относящихся к определенной форме хозяйствования. В качестве символов, характеризующих множество переменных и ограничений используются: M – подмножество видов земельных угодий (пашня, пастбища, многолетние насаждения, застраиваемые территории и др.); Q – подмножество способов возможного использования угодий (существующее положение, изымаемая (передаваемая) площадь и др.); N – подмножество хозяйствующих субъектов в различных отраслях экономики муниципального образования, использующих земли различных категорий.

Задача имеет блочную структуру с числом блоков, равным числу участвующих в задаче хозяйствующих субъектов, и связующим блоком.

На неизвестные наложены следующие ограничения.

В каждом блоке: 1. По установлению площадей земельных угодий i -го вида в K -ом хозяйствующем субъекте на расчетный срок схемы землеустройства муниципального образования. 2. По сохранению баланса существующих площадей земельных угодий i -го вида в K -ом хозяйствующем субъекте муниципального образования на год землеустройства. 3. По определению общих размеров землепользований хозяйствующих субъектов K -го вида. 4. По наличию ресурсов (трудовых, денежных, материальных) в K -ом хозяйствующем субъекте. 5. По планируемым обязательствам каждого хозяйствующего субъекта в гарантированном производстве продукции, зависящем от площадей, закрепляемых за ними земель. 6. По осуществлению отдельных видов природоохранных, мелиоративных и противоэрозионных мероприятий на i -м виде угодья. **В связующем блоке:** 7. Земельный баланс общей площади в административных границах муниципального образования. 8. Земельный баланс общей площади в административных границах муниципального образования. 9. Земельный баланс по формам собственности (по перераспределению земель) и категориям. 10. Условия неотрицательности переменных.

При решении экономико-математической задачи сформировано 8 блоков, которые относятся к сельскохозяйственным организациям: ООО «Солнечный берег», ООО «Продукты лесных озер», ЗАО «Трансагроэкспорт», к крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Глазово», фонду перераспределения земель района, городу Солнечногорск, деревне Климово и нескольким садоводческим некоммерческим товариществам собственников недвижимости (далее СНТСН), находящимся в одном земельном массиве и включенным в один самостоятельный блок. Решение экономико-математической задачи осуществлялось с помощью стандартного программного продукта «Simplex Model». Из результатов решения задачи видно, что перераспределение произошло в пользу ООО «Продукты лесных озер», города Солнечногорска, деревни Климово и СНТСН. Общая площадь землепользований до перераспределения земель составляла: ООО «Солнечный берег» – 4697,0 га, ООО «Продукты лесных озер» – 876,0 га,

ЗАО «Трансагроэкспорт» – 4073,0 га, крестьянского (фермерского) хозяйства «Глазово» – 197,1 га, фонда перераспределения района – 181,5 га, города Солнечногорска – 2100,0 га, деревни Климово – 15,5 га, СНТСН – 210,0 га. После перераспределения земель площади составили: ООО «Солнечный берег» – 5301,1 га, ООО «Продукты лесных озер» – 1192,3 га, ЗАО «Трансагроэкспорт» – 1612,7 га, крестьянского (фермерского) хозяйства «Глазово» – 843,0 га, города Солнечногорск – 3100,3 га, деревни Климово – 20,7 га, СНТСН – 280,0 га.

Это означает, что в соответствии с расчетным и прогнозным периодами проекта землеустройства будет увеличена площадь населенных пунктов: города Солнечногорска и деревни Климово за счет малопродуктивных земель сельскохозяйственного назначения. Увеличится площадь сельскохозяйственных предприятий ООО «Солнечный берег», ООО «Продукты лесных озер», крестьянского (фермерского) хозяйства «Глазово», так же будут устранены недостатки землепользования. Незначительно будет увеличена площадь садоводческих некоммерческих товариществ собственников недвижимости (СНТСН).

Значение целевой функции задачи $Z = 428,82$ млн руб., что больше показателей на год землеустройства на 36,06 млн руб.

5. Планирование развития агропромышленного комплекса муниципального образования на основе зонирования территории по пригодности для использования в сельском хозяйстве

В рамках диссертационного исследования было проведено зонирование территории городского округа Солнечногорск по пригодности для использования в сельском хозяйстве с использованием геоинформационной подосновы размещения земельных участков сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий муниципального образования с учетом зернового эквивалента.

В результате проведенных работ были выделены земли 4 и 5 классов, пригодные для интенсивного использования в сельском хозяйстве площадью 31 097,5 га и малопригодные земли 6 и 7 классов площадью 6110,5 га, особо ценные сельскохозяйственные угодья, разработаны рекомендации по использованию этих земель.

Материалы зонирования территории по ее пригодности для использования в сельском хозяйстве и данные о перспективах развития сельского хозяйства применены для установления площадей земельных угодий по видам, определения объемов переводов этих земель в другие угодья, установления площадей особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе схемы землеустройства городского округа Солнечногорск.

Планируемая экспликация земель муниципального образования на 2025 и 2035 годы представлена в таблицах 4, 5.

Выявлено, что по целевому назначению не используется 14630 га сельскохозяйственных угодий, в том числе 10793 га пашни и 3837 га кормовых угодий. Часть земель зарастает древесно-кустарниковой растительностью, сорняками, заболачивается и выходит из активного оборота. Имеет место снижение плодородия почв и ухудшение состояния земель, что приводит к значительному ежегодному недобору сельскохозяйственной продукции.

Таблица 4 – Экспликация земель муниципального образования по категориям на перспективу по проекту

Категория земель	2025		2035	
	Площадь, га	%	Площадь, га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	25895,50	23,8	25315,88	23,3
Земли населённых пунктов	14920,38	13,8	15500,00	14,3
Земли промышленности и иного специального назначения	4436,31	4,1	5646,51	5,2
Земли особо охраняемых территорий и объектов	5198,25	4,8	6846,11	6,3
Земли лесного фонда	46180,00	42,5	47490,00	43,8
Земли водного фонда	2521,14	2,3	2521,14	2,3
Земли запаса	9353,42	8,7	5185,36	4,8
Итого по району:	108505,00	100,00	108505,00	100,00

Таблица 5 – Планируемая экспликация земель муниципального образования по угодьям

Вид угодий	2025 год		2035 год	
	Площадь, га	%	Площадь, га	%
Пашня	16221,5	15,0	16418,2	15,1
Залежь	58,0	0,1	-	-
Многолетние насаждения	200,5	0,2	250,5	0,2
Сенокосы	4508,7	4,2	4463,1	4,2
Пастбища	3857,3	3,4	3796,2	3,5
Всего с.-х. угодий	24846,0	22,9	24928,0	23,0
Лесные земли	50226,5	46,3	49966,5	46,1
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	2858,9	2,6	2732,9	2,5
Под водой	4213,4	3,9	4217,9	3,9
Земли под застройкой	10260,4	9,5	10805,2	9,8
Под дорогами	6080,7	5,6	6255,3	5,7
Болота	3054,6	2,8	2859,6	2,7
Нарушенные земли	2730,7	2,5	2552,7	2,4
Прочие земли	4233,8	3,9	4186,9	3,9
Общая площадь	108505,0	100,0	108505,0	100,0

Для повышения конкурентоспособности сельского хозяйства городского округа Солнечногорск предусматривается к 2035 году вовлечь в сельскохозяйственный оборот всю площадь неиспользуемой пашни, за исключением участков, заросших древесно-кустарниковой растительностью; проведение культуртехнических работ; коренное и поверхностное улучшение сенокосов и пастбищ; закладка интенсивных промышленных садов и ягодников; проведение мелиоративных мероприятий; увеличение доли теплично-парникового хозяйства. Все эти мероприятия позволят выйти в 2025 и 2035 годах на проектируемые площади земель по категориям и угодьям.

В связи с развитием агробизнеса в городском округе Солнечногорск Московской области в схеме землеустройства обосновано создание: животноводческого комплекса по выращиванию мраморной говядины и птицефермы

по производству мяса птицы в деревнях Поведино и Алексеевское; животноводческого комплекса по разведению крупного рогатого скота в деревне Новинки; агропромышленного парка «Солнечногорск Агро» в поселке Смирновка; аграрно-производственных зон (деревни Пешки, Савельево, Перепечиное, Носово, Поярково и др.); предприятий по производству, переработке и хранению сельскохозяйственной продукции (производству кормов, выращиванию коз, разведению рыбы, производству картофеля, овощей, зерна).

Это позволит увеличить объемы производства продукции сельского хозяйства к расчетному сроку не менее чем в 3 раза. Намечены также меры по борьбе с борщевиком Сосновского.

6. Система показателей оценки экономической эффективности схемы землеустройства на уровне муниципального образования

В связи с тем, что в диссертации земля рассматривается не только как природный ресурс, но как объект имущественных отношений и главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве, состав проектируемых мероприятий должен включать в себя экономическую оценку всех землеустроительных действий. Если вопросы оценки использования земли как главного средства производства в сельском хозяйстве, хорошо рассмотрены в научной литературе, то оценка использования земли, как объекта имущественных отношений, исследованы недостаточно. В этой связи нами предложен перечень соответствующих показателей и дана методика их расчета.

Показатели оценки эффективности схемы землеустройства муниципального образования (земельно-имущественная часть) приведены в таблице 6.

Таблица 6 – Показатели оценки эффективности схемы землеустройства муниципального образования в части регулирования земельных отношений (2020 г.)

№ п/п	Наименование показателя оценки эффективности за счет:	Значение показателя, I	Вес показателя, в	I·в
1	2	3	4	5
1.	Взыскания задолженности по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, (I_1)	0,61	0,15	0,09
2.	Взыскания задолженности по арендной плате за муниципальное имущество (кроме земельных участков), (I_2)	0,38	0,15	0,06
3.	Наполнения бюджета в части доходов от продажи земельных участков и арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, (I_3)	0,54	0,15	0,08
4.	Наполнения бюджета в части доходов от продажи муниципального имущества и арендной платы за муниципальное имущество (за исключением земельных участков), (I_4)	0,58	0,15	0,09

Окончание таблицы 6

1	2	3	4	5
5.	Расторжения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и в отношении которых выявлен факт ненадлежащего исполнения условий договора (ненадлежащего использования), (I_5)	0,78	0,05	0,04
6.	Выполнения планового индикатора по вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, (I_6)	0,80	0,05	0,04
7.	Сбора земельного налога, (I_7)	0,98	0,10	0,1
8.	Предоставления земельных участков многодетным семьям, (I_8)	0,93	0,05	0,05
9.	Проведения инвентаризации земель, вовлечения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот и контроля за использованием земель, (I_9)	0,93	0,05	0,05
10.	Ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества, выявленных в ходе инвентаризации земельных участков с наличием объектов без прав (домов, хозяйственных построек, гаражей и др.), (I_{10})	0,49	0,05	0,02
11.	Оказания государственных и муниципальных услуг при реализации схемы землеустройства в области земельных отношений, по которым соблюдены регламентные сроки оказания этих услуг, (I_{11})	0,99	0,03	0,03
12.	Оказания государственных и муниципальных услуг при реализации схемы землеустройства в области земельных отношений в электронном виде, (I_{12})	0,31	0,02	0,01
	В среднем:	0,69	1,00	0,66

Из таблицы следует, что по данным освоения схемы землеустройства городского округа Солнечногорск в 2020 году, интегральный показатель оценки мероприятий в части регулирования земельных отношений составил 0,69 (среднеарифметическая величина) и 0,66 (средневесовая величина).

Идеальное значение интегрального показателя на момент полного освоения первого этапа схемы землеустройства в 2025 году должно стремиться к единице. Промежуточные расчеты этих показателей в 2021–2025 гг. позволят судить о динамике исполнения принятых землеустроительных решений.

При оценке эффективности планируемых землеустроительных мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны были использованы показатели, отражающие в первую очередь процессы освоения, трансформации и улучшения угодий. В систему показателей оценки были включены чистый дисконтированный доход (ЧДД), индекс доходности (ИД), внутренняя норма доходности (рентабельности) с учетом определенных временных интервалов (период t и горизонт расчета T).

Вместе с тем, корректируя эти методики, нами предлагается дифференцировать расчеты по источникам привлекаемых средств (из регионального и муниципального бюджетов, внебюджетных средств): за счет инвесторов АПК; за счет инвесторов-застройщиков, вкладывающихся в землеустроительную деятельность.

Показатели оценки эффективности использования земли как главного средства производства в сельском хозяйстве приведены в таблице 7.

Таблица 7 – Сводные показатели эффективности сельскохозяйственного освоения, трансформации и улучшения угодий

№ п/п	Показатели	Все инвестиции			Всего
		Средства регионального и муниципального бюджетов	Внебюджетные средства инвесторов АПК	Внебюджетные средства в градостроительную деятельность	
1.	Площадь освоения, трансформации и улучшения угодий, га	3338,8	30,0	864,8	4233,6
2.	Сроки проведения работ, лет	1-2	2-3	1-4	1-4
3.	Дополнительный чистый дисконтированный доход, млн руб.	26,77	33,55	17,64	77,96
4.	Дополнительные капитальные затраты на горизонте расчета (до 2025 года включительно), млн руб.	61,47	102,50	99,0	262,97
5.	Индекс доходности:				
	- без учета срока проведения мероприятий	0,44	0,31	0,16	0,30
	- с учетом срока проведения мероприятий	0,25	0,15	0,12	0,18

1) Создание интенсивного промышленного сада – 25,0 га (1 очередь), организация аквакультуры (строительство прудов – площадь зеркала воды 5,0 га)

Из приведенных данных видно, что в целом в схеме землеустройства городского округа Солнечногорск к 2025 году планируется вовлечь в оборот 4233,6 га земель, в том числе: за счет регионального и муниципального бюджетов – 3338,8 га (освоение неиспользуемых земель, улучшение угодий, удаление борщевика Сосновского, закладка лесополос); за счет внебюджетных средств инвесторов АПК – 30,0 га (создание интенсивного сада – 25,0 га, организация аквакультуры – 5,0 га); за счет инвесторов-застройщиков – 864,8 га. При этом общая сумма дополнительных капитальных затрат на горизонте расчета (до 2025 года) составит 262,97 млн руб., включая 61,47 млн руб. средств из регионального и местного бюджетов; 102,50 млн руб. – средств инвесторов аграрного профиля и 99,0 млн руб. – на освоение земель под городскую застройку застройщиками.

А индекс доходности является наиболее высоким при вовлечении в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель (0,44 – без учета сроков освоения, 0,31 – для интенсивного сада и аквакультуры, 0,16 – для городской застройки).

В результате проведенного исследования сделаны следующие **выводы и предложения**.

1. В процессе обобщения теоретических и методических исследований, а также практических разработок в области территориального планирования и землеустройства в Российской Федерации на местном уровне в диссертации установлено, что документы территориального планирования муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов) в условиях урбанизации не решают всех вопросов планирования рационального использования и охраны земель, особенно в связи с развитием агропромышленного комплекса (АПК), размещением сельскохозяйственных отраслей и агропромышленных объектов, не входящих в состав объектов местного значения. В этой связи предлагается осуществлять планирование рационального использования земель и их охраны на основе землеустроительной документации.

2. Исходя из изучения зарубежного и отечественного опыта, с учетом составления автором пилотных проектов развития землепользования муниципальных районов, в диссертации определена необходимость разработки следующих основных предплановых и предпроектных землеустроительных документов: схемы землеустройства муниципального образования, генеральных планов земельно-хозяйственного устройства территорий поселений (городских округов) в составе генеральных планов поселений (городских округов). В работе обосновывается цель и задачи землеустройства, показываются основные этапы составления землеустроительной документации и дается содержание её видов.

3. В диссертации показывается, что схемы землеустройства муниципальных образований, в отличие от схем территориального планирования, решают весь комплекс задач по управлению земельными ресурсами, организации рационального использования и охране земель на муниципальном уровне, развитию, пространственному размещению и территориальной организации районного агропромышленного комплекса, регулированию земельных отношений.

4. В работе обосновывается, что первоочередной задачей планирования рационального использования и охраны земель в муниципальных образованиях является установление (корректировка) их административных границ и площадей. Так, в процессе исследования установлено, что за существующие границы городского округа Солнечногорск выходило 116 земельных участков (152 контура) суммарной площадью 9342,19 га. В административные границы входил 101 земельный участок (122 контура) шести других городских округов (Дмитрова, Лобни, Химок, Красногорска, Истры, Клина) и Зеленоградского района г. Москвы суммарной площадью 216,40 га. В этой связи в диссертации разработана и апробирована методика корректировки границ муниципальных образований (по ГО Солнечногорск: 5658 узловых точек, протяженность – 351,0 км, общая

площадь – 108505 га). Совокупный экономический эффект от корректировки административных границ по выходящим земельным участкам равнялся 12,24 млн руб., в том числе за счет снижения стоимости: кадастровых работ – 1,80 млн руб.; землеустроительной экспертизы – 3,48 млн руб.; возможных судебных расходов – 6,08 млн руб.; увеличения сбора земельного налога – 0,88 млн руб. в год. Экономический эффект по ликвидации вкрапленных земельных участков составил 10,66 млн руб.

5. С целью обеспечения правильности, обоснованности и оптимизации порядка составления схемы землеустройства муниципального образования в установленных границах в диссертации разработаны: последовательность действий при ее составлении, а также содержание, включающее в разработку 7 составных частей и 31 входящий в них элемент. Данные положения отработаны на примере городского округа Солнечногорск Московской области.

6. Проведенные исследования показали, что основным механизмом планирования рационального использования земель и их охраны на муниципальном уровне в высокоурбанизированном регионе является зонирование территории по пригодности земель для использования в сельском хозяйстве. В диссертации на основе программного комплекса «Mapinfo Pro 2019» в системе координат МСК-50 с использованием актуализированных для Московской области данных Росреестра проведено зонирование 37208 га земель городского округа Солнечногорск, пригодных для использования в сельском хозяйстве, объединяющих в себе 129 почвенных разновидностей. В результате зонирования были выделены земли 4 и 5 классов, лучших для использования в сельском хозяйстве (31097,5 га, 83,5%) и земли 6 и 7 классов (6110,5 га, 16,5%), нуждающиеся в улучшении, использовании под застройку или переводе в другие категории земель. Вследствие этого, предотвращен вывод из оборота 3,1 тыс. га высокопродуктивных сельскохозяйственных угодий, с общей кадастровой стоимостью более 15 млн руб.

7. В процессе оценки использования муниципального имущества в схеме землеустройства городского округа Солнечногорск Московской области выявлено 1023 земельных участка и 565 иных объектов недвижимости, государственная собственность на которые не разграничена; 103 земельных участка, которые могут быть выставлены органом местного самоуправления для реализации на торгах; 545 земельных участков и других объектов, находящихся в собственности городского округа, подлежащих оценке для постановки на балансовый учет, принимаемых от Минобороны России; иных неучтенных и бесхозных объектов. При этом определены расходы на межевые и кадастровые работы на введение этих земельных участков и иных объектов недвижимости в оборот в сумме 111,8 млн руб. и доходы муниципального бюджета по поэтапному освоению этих объектов в размере более 350 млн руб.

8. В связи с необходимостью повышения эффективности использования земель муниципального образования нами впервые в землеустроительной науке разработана блочная экономико-математическая модель, учитывающая одновременно возможность оптимизации перераспределения земель по категориям, хозяйствующим субъектам различных форм собственности и земельным угодьям. В результате решения экономико-математической задачи на площади в

12,35 тыс. га, включающей в себя: фонд перераспределения земель, сельскохозяйственные организации и крестьянские хозяйства, город Солнечногорск, деревню Климово, 20 садоводческих некоммерческих товариществ собственников недвижимости по рекомендованному критерию оптимальности (максимальная кадастровая стоимость), был получен суммарный чистый доход по всем хозяйствующим субъектам в размере 428,82 млн руб., что больше значения на год землеустройства на 36,06 млн руб., при этом кадастровая стоимость вовлеченных в оборот земельных участков достигла максимума и составила 101,24 млн руб.

9. В ходе разработки схемы землеустройства городского округа Солнечногорск нами обоснована необходимость проведения полевых работ по выявлению земельных участков, пригодных для сельскохозяйственного освоения, мелиорации и улучшения для размещения объектов капитального строительства в сфере АПК, не входящих в перечень объектов местного значения, но влияющих на использование земель и окружающую среду; объектов местного значения в области АПК, отображенных и не отображенных в схеме территориального планирования, находящихся в системе муниципального хозяйства и определяющих развитие агропромышленного производства; иных объектов капитального строительства.

10. В диссертации показано, что все землеустроительные мероприятия по планированию рационального использования земель и их охраны, намеченные в землеустроительной документации, должны быть эффективными с экономической, экологической и социальной точек зрения. Для оценки их экономической эффективности в схеме землеустройства муниципального образования нами разработаны критерии и система показателей, учитывающих две группы процессов: 1) регулирующих земельные отношения; 2) регулирующих использование земель всех хозяйствующих субъектов в интересах экономики и агропромышленного комплекса муниципального образования.

Апробация указанных разработок на примере городского округа Солнечногорск Московской области показала, что к концу отчетного периода освоения схемы землеустройства поступления в муниципальный бюджет за счет оптимизации земельных отношений, улучшения использования и охраны земель увеличатся не менее чем на 35–40%.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в научных журналах, рекомендованных ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации

1. Волков, С.Н., Шанцева, Т.А. Планирование использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны в муниципальных образованиях Московской области в условиях урбанизации / С.Н. Волков, Т.А. Шанцева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 10. – С. 735–745. – 0,6 п.л (авт. 0,3 п.л.).

2. Шанцева, Т.А. Проблемы описания местоположения и (или) установления на местности границ муниципальных образований / Т.А. Шанцева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 10. – С. 14–23. – 0,6 п.л.

3. Шанцева, Т.А. Цифровое землеустройство – как фактор научно-технологического развития агропромышленного комплекса Российской Федерации / С.Н. Волков, Е.В. Черкашина, Д.А. Шаповалов, С.М. Жолобова, Т.А. Шанцева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 6. – С. 5–12. – 0,9 п.л. (авт. 0,4 п.л.)

4. Шанцева, Т.А. Зонирование территории Солнечногорского муниципального района по пригодности для использования в сельском хозяйстве / Т.А. Шанцева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 7. – С. 26–32. – 0,8 п.л.

Публикации в других изданиях

5. Шанцева, Т.А. Земельные отношения в АПК России и научное обоснование основных направлений их регулирования / С.Н. Волков, Т.А. Шанцева // Сборник материалов к Парламентским слушаниям Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации к Столыпинским чтениям в Государственном университете по землеустройству на тему «Тенденции и проблемы развития земельного законодательства» (19 апреля 2018 г.). – М.: ГУЗ. – 2018. – С. 3–10. – 0,5 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

6. Шанцева, Т.А. Основные направления использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации на перспективу : научно–практическое пособие / С.Н. Волков, Е.В. Черкашина, К.Р. Васильченко, Т.А. Шанцева. – М.: ГУЗ, – 2018 – С. 8–42. – 2,0 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

7. Шанцева, Т.А. Федеральный закон «О землеустройстве» : (проект). / С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун, Н.В. Комов, С.А. Липски, Е.В. Черкашина, Н.И. Иванов, А.В. Донцов, Т.В. Папаскири, В.Н. Семочкин, В.В. Пименов, Е.М. Чепурин, А.В. Федоринов, И.В. Фомкин, К.Р. Васильченко, Т.А. Шанцева. – М.: ГУЗ, – 2020. – 143 с. – 9,0 п.л. (авт. 0,3 п.л.).

Редакционно-издательский отдел ГУЗ

Подписано в печать 20.10.2021. Сдано в производство 20.10.2021.
Формат 60 x 84 1/16. Объем 1,0 п.л.,
Бумага офсетная. Тираж 120 экз. Заказ № 159.

Отдел оперативной полиграфии ГУЗ
105064, г. Москва, ул. Казакова, 15