

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

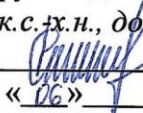
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И.Т. ТРУБИЛИНА»

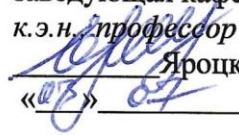
Землеустроительный факультет
Кафедра землеустройства и земельного кадастра

ТИХОМИРОВА ВИКТОРИЯ АНДРЕЕВНА

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ
руководитель ОПОП ВО
к.с.х.н., доцент

 Пшидаток С. К.
« 06 » 07 2023 г.

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ
заведующая кафедрой,
к.э.н., профессор

 Яроцкая Е. В.
« 07 » 07 2023 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ВЫЯВЛЕНИЕ РЕЗЕРВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ЛИЧНЫХ (ПОДСОБНЫХ) ХОЗЯЙСТВ В ТИХОРЕЦКОМ РАЙОНЕ

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность «Землеустройство и кадастры»

Выполнила:


подпись

В. А. Тихомирова

Руководитель:
к.э.н., доцент

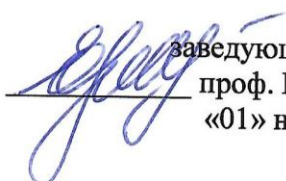

подпись

Н. В. Гагаринова

Краснодар 2023

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И.Т. ТРУБИЛИНА
Землеустроительный факультет
Кафедра землеустройства и земельного кадастра
Направление 21.03.02 – Землеустройство и кадастры
Направленность «Землеустройство и кадастры»

Утверждаю:
заведующая кафедрой
проф. Е. В. Яроцкая
«01» ноября 2022 г.



Задание

на выполнение выпускной квалификационной работы

Тихомирова Виктория Андреевна
ФИО обучающегося

1) Тема: Выявление резервных земельных участков для организации Личных подсобных хозяйств в Тихорецком районе

Утверждена приказом по университету № 2737-КС от «28» апреля 2023 года

2) Срок сдачи на кафедру законченной работы
« 30 » июня 2023 года.

3) Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

- нормативно-правовая документация по теме выпускной квалификационной работы;
- научно-методическая литература;
- характеристика социально-экономических, природно-климатических условий МО Тихорецкого района;
- сведения публичной кадастровой карты и кадастрового учета;
- Google карты;
- сайт Росреестра для просмотра сведений об объектах в личном кабинете;
- сайт федеральной государственной системы территориального планирования;
- официальные сайты администраций Тихорецкого района.

4) Название разделов ВКР

Введение

1 Нормативно–правовое обоснование организации личных (подсобных) хозяйств.

1.1 Понятие личного (подсобного) хозяйства.

1.2 Нормативно–правовая база организации личных (подсобных) хозяйств.

2 Характеристика муниципального образования Тихорецкий район.

2.1 Географические и природно–климатические особенности Тихорецкого района.

2.2 Социально–экономическая характеристика.

2.3 Организация личных (подсобных) хозяйств.

3 Выявление резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств в Тихорецком районе.

3.1 Этапы выявления резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств.

3.2 Выявление резервных земельных участков в кадастровом квартале 23:32:0602005.

3.3 Эффективность предложенных мероприятия по выявлению резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств.

Заключение

Список использованных источников

4) Перечень графического и табличного материала;

– Расположение Тихорецкого района в Краснодарском крае;

– Описание границ Тихорецкого района;

– Расположение Тихорецкого района относительно крупных городов;

– Преобладание почв в Тихорецком районе;

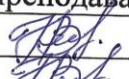
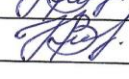
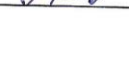
– Почвенная карта Краснодарского края

– Численность населения г. Тихорецк;

– Территориальное деление Тихорецкого района;

- Количество предприятий, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения;
- Хозяйства животноводческой продукции в Тихорецком районе;
- Категории земель;
- Распределение земельного фонда Тихорецкого района по категориям земель;
- Распределение земельного фонда Тихорецкого района по видам угодий;
- Распределение земель сельскохозяйственного назначения по землевладельца
- Фрагмент генерального плана Алексеевского сельского поселения Тихорецкого района;
- Информация о кадастровом квартале 23:32:0602005 на публичной кадастровой карте;
- Информация о земельном участке с публичной кадастровой карты;
- Распашка земель за границами существующего земельного участка до реки Челбас;
- Схема расположения резервных земельных участков в кадастровом квартале;
- Информация с публичной кадастровой карты;
- Информация о выявленных резервных земельных участках;
- Выявленная реестровая ошибка в кадастровом квартале;
- Пример самовольного занятия землепользователями земельного участка с кадастровым номером 23:32:0602005:3У9;
- Техничко-экономические показатели предоставления в аренду, в собственность или перераспределения земельных участков муниципальной собственности.

5) План-график выполнения ВКР с указанием разделов:

Раздел	Консультант	График выполнения		
		Срок выполнения	Отметка о фактическом выполнении	
			дата	подпись преподавателя
Введение	Н.В. Гагаринова	06.12.2022	06.12.2022	
1	Н.В. Гагаринова	14.02.2023	14.02.2023	
2	Н.В. Гагаринова	01.04.2023	01.04.2023	
3	Н.В. Гагаринова	30.05.2023	30.05.2023	
Заключение	Н.В. Гагаринова	11.06.2023	11.06.2023	

Дата выдачи задания «29» октября 2022 г.

Руководитель: к.э.н., доцент
должность


подпись

Н. В. Гагаринова
ФИО

Задание принял к исполнению:

Обучающаяся группы ИЗ1921


подпись

Тихомирова В.А.
ФИО

«29» октября 2022 г.

Аннотация

Тихомирова В. А. Выявление резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств в Тихорецком районе.

Место написания выпускной квалификационной работы: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, кафедра землеустройства и земельного кадастра, направление 21.03.02 – «Землеустройство и кадастры», руководитель – к. э. н., доцент Гагаринова Н. В. 2023г., 63 с., 7 табл., 16 рис., 49 источника.

ЛИЧНОЕ ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО, НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ, НДС, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В выпускной квалификационной работе предоставлено нормативно-правовое обоснование организации личного подсобного хозяйства, которое осуществляется за счёт федерального закона и Конституции Российской Федерации. Перечислены определения личного подсобного хозяйства из закона и научного исследования.

Проведена параллель, доказывающая соответствие положений федерального закона нормам Конституции Российской Федерации, обозначены причины, влияющие на повышенный интерес государства к сфере личных подсобных хозяйств. Дана подробная характеристика Тихорецкого района, проанализированы данные о земельных ресурсах района за последние 30 лет. Приведена социально-экономическая характеристика.

На примере кадастрового квартала в станице Краснооктябрьской описан процесс выявления резервных земельных участков для организации личных подсобных хозяйств. Приведены технико-экономические показатели, связанные с работами по созданию учтённых земельных участков и передаче их в частную собственность.

Содержание

Введение.....	4
1 Нормативно–правовое обоснование организации личных (подсобных) хозяйств	6
1.1 Понятие личного (подсобного) хозяйства.....	6
1.2 Нормативно–правовая база организации личных (подсобных) хозяйств ...	9
2 Характеристика муниципального образования Тихорецкий район	12
2.1 Географические и природно–климатические особенности Тихорецкого района	12
2.2 Социально–экономическая характеристика.....	20
2.3 Организация личных (подсобных) хозяйств	21
3 Выявление резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств в Тихорецком районе	30
3.1 Этапы выявления резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств	30
3.2 Выявление резервных земельных участков в кадастровом квартале 23:32:0602005.....	35
3.3 Эффективность предложенных мероприятия по выявлению резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств	48
Заключение	54
Список используемых источников.....	56

Введение

Когда люди думают о сельском хозяйстве, они традиционно представляют себе крупные агропредприятия с сотнями гектаров полей, ферм, цехов и технических площадок, оснащенных десятками тракторов, комбайнов и другой техники. Долгое время люди думали, что только крупные агропредприятия имеют право на жизнь и только они могут накормить страну. Но это только на первый взгляд. Как показывает исторический опыт, мелкие фермеры по-прежнему являются кормильцами страны. Так что личное подсобное хозяйство – это насущная необходимость. Правительство, понимая чрезвычайную пользу ЛПХ, законодательно в 2004 году закрепляет господдержку ЛПХ. А это – аренда земли, техники, предприятий для переработки сельскохозяйственной продукции. Все эти нововведения в положительном ключе влияют не только на сельскохозяйственную, но и на экономическую сферу деятельность регионов и отдельных муниципальных образований.

Актуальность темы ВКР обусловлена важностью и необходимостью нормативного регулирования организации ЛПХ земель, находящихся в федеральной собственности.

Объектом ВКР являются резервные земельные участки, выявленные для организации личных подсобных хозяйств в Тихорецком районе.

Предметом ВКР является процедура предоставления резервных земельных участков, выявленных для организации личных подсобных хозяйств.

Целью ВКР является теоретическое обоснование и разработка практических рекомендаций по совершенствованию механизма предоставления резервных земельных участков, выявленных для организации личных подсобных хозяйств в Тихорецком районе.

Для достижения цели были решены следующие задачи:

- рассмотреть нормативно-правовую базу предоставления резервных земельных участков для организации ЛПХ;

- изучить процедуру предоставления резервных земельных участков для организации ЛПХ;
- привести природно-климатическую и социально-экономическую характеристику МО Тихорецкого района;
- выявить проблемы, возникающие при предоставлении резервных земельных участков для организации ЛПХ;
- предложить мероприятия по совершенствованию механизма предоставлении резервных земельных участков в МО Тихорецкого района;
- рассчитать технико-экономические показатели.

При подготовке данной выпускной квалификационной работы применялись следующие методы исследования:

- статистический – использовался при изучении состояния земельного фонда МО Тихорецкого района;

- расчетно-конструктивный – включают использование расчетов и таблиц.

Так же при выполнении работы использовались следующие материалы:

- нормативно-правовая документация по теме выпускной квалификационной работы;

- научно-методическая литература;

- характеристика социально-экономических, природно-климатических условий МО Тихорецкого района;

- сведения публичной кадастровой карты и кадастрового учета;

- электронные библиотеки;

- Google карты;

- сайт Росреестра для просмотра сведений об объектах в личном кабинете;

- сайт федеральной государственной системы территориального планирования;

- официальные сайты администраций Тихорецкого района.

1 Нормативно–правовое обоснование организации личных (подсобных) хозяйств

1.1 Понятие личного (подсобного) хозяйства

Изучение понятия личного подсобного хозяйства, а также его практическое применение, являются весомым подспорьем на пути к росту экономической (предпринимательской) активности сельского кластера населения Российской Федерации.

В рамках Федерального закона содержится вся основная информация, касающаяся определения личного подсобного хозяйства, правилах его регистрации и прекращения его деятельности, имуществе и земельных участках, а также правоотношения между гражданами и органами государственной власти и местного самоуправления.

Личное подсобное хозяйство определяется как хозяйство, функционирующее за счет личного труда граждан и семей, совместно проживающих на земле, для производства сельскохозяйственной и другой продукции для удовлетворения продовольственных и других личных потребностей [12].

Определение личного подсобного хозяйства содержится в п.1 ст.2 ФЗ-112: «Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции» [25].

Представленные в различных научных источниках, учебниках, а также на различных сайтах в сети Интернет, определения личного подсобного хозяйства сводятся к выделению особенности данной экономической категории, касающейся целей ведения подсобного хозяйства. Главной целью является удовлетворение собственных нужд владельцев личного подсобного хозяйства, а также членов его семьи.

Многие, часто, путают КФХ (крестьянско-фермерское хозяйство) и ЛПХ. Разница между ними заключается в том, что КФХ нацелены на получение прибыли, в то время как ЛПХ созданы с целью производства и переработки

сельскохозяйственной продукции для удовлетворения личных потребностей. Таким образом, личные подсобные хозяйства, не являющиеся субъектами предпринимательской деятельности, не являются плательщиками основных налогов, связанных с ведением бизнеса (НДФЛ, НДС, Налог на прибыль).

Однако, не следует поддаваться заблуждению и полагать, что личные подсобные хозяйства не имеют права на внешнюю реализацию произведенной или переработанной продукции и обязаны использовать ее только для личного потребления. Важно соблюдение ключевого условия. Продукция, выращенная на приусадебного участке или полевом участке, должна быть произведена собственником или членами его семьи. Следовательно, не допускается привлечение сотрудников по договору найма и прочим договорам.

Рассуждая на тему особенностей и специфики личных подсобных хозяйств, Турдубаева Г. А. пишет: «Тот факт, что в личных подсобных хозяйствах сегодня производится значительный объем продукции не влияет на характеристику этих хозяйств как подсобных, потребительских. Производство в личных подсобных хозяйствах товарной продукции даже в значительных объемах само по себе не превращает личные подсобные хозяйства в разновидность предпринимательской деятельности. Доход, полученный от реализации продукции, направляется владельцами личных подсобных хозяйств не на предпринимательские цели, а на личное (семейное) потребление. Именно в этом, на наш взгляд, состоит, потребительский характер ЛПХ» [38].

Таким образом, Турдубаева обосновывает основное отличие личные подсобных хозяйств от прочих видов предпринимательской деятельности, придавая ведению ЛПХ статус иной экономической деятельности, не запрещенной действующим законодательством.

Развивая тему реализации товарной продукции в рамках деятельности личных подсобных хозяйств, а также доказывая статус непредпринимательской деятельности, Лаврова А. П. отмечает: «Необходимо отметить, что в некоторых личных хозяйствах производят продукты и для продажи. Сельские жители продают картофель, овощи, фрукты, ягоды, мед, молоко, мясо, яйца и другую

сельскохозяйственную продукцию. Однако доходы от самозанятости в личном подсобном хозяйстве являются сезонными и нерегулярными. Поэтому основной целью таких хозяйств является удовлетворение потребностей рынка в продуктах питания и пополнение бюджета семьи за счет продажи собственной продукции. Большинство личных хозяйств осуществляют лишь разовые продажи сельскохозяйственной продукции в незначительных объемах.» [26].

Скоморохов С. Н. и Чемилов М. М. указывают: «Мы согласны с мнением тех ученых, которые не рассматривают ЛПХ как разновидность крестьянского хозяйства. В противном случае это приведет к отмене налоговых льгот личных подсобных хозяйств и введению налогового обложения на получаемый ими доход. Такой подход приведет к свертыванию многих ЛПХ, разрушению данной формы производства сельскохозяйственной продукции» [37, 39].

Следовательно, данный подход чреват не только уменьшением количества личных подсобных хозяйств, но и сокращением налогооблагаемой базы, то есть перевода деятельности в теневую сферу. Предприняв подобные меры, органы государственной власти и местного самоуправления, не только не добьются повышения собираемости налогов, но и усилят влияние таких острых проблем как безработица, дефицит некоторых товаров и т.д. Таким образом, неэффективность подобных мер доказывается представленными выше мнениями различных исследователей.

Резюмируя вышеизложенное, можно предложить собственное обобщающее определение личного подсобного хозяйства. Личное подсобное хозяйство — иная экономическая деятельность, не связанная с предпринимательской, которая организуется гражданином и членами его семье на собственных или вверенных земельных участках. Деятельность подобных субъектов экономической сферы должны полностью соответствовать действующему законодательству в области землеустройства.

Кроме того, можно сделать вывод о том, что в отечественном законодательстве и исследовательской практике, не сложилось существенных расхождений относительно личного подсобного хозяйства. Все едины во

мнении, что данный инструмент является одной из мер государственной поддержки сельского населения, иллюстрирующей заинтересованность государства в развитии села.

1.2 Нормативно-правовая база организации личных (подсобных) хозяйств.

Любая хозяйственная деятельность нуждается в нормативно-правовом обосновании, служащим руководством для граждан, затеявших организацию личного подсобного хозяйства.

Что касается феномена правового обоснования, то его характеристика приводится Губань В. С. : «Для правового обоснования характерно то, что оно стремится к соответствию правовых норм и правовых решений; такое стремление к соответствию подразумевается в убеждении, что закон должен применяться одинаково ко всем, кто подвластен ему, и что похожие дела должны решаться одинаковым способом» [21].

Первым нормативно-правовым актом, заслуживающим внимание и по праву признающимся основным в сфере нормативно-правового обоснования организации личных подсобных хозяйств, является федеральный закон "О личном подсобном хозяйстве" от 07.07.2003 N 112-ФЗ [12].

Закон содержит детализированную информацию об определении частных вспомогательных земель, отношениях между гражданами, входящими в состав определенных частных вспомогательных земель, и правовых аспектах регулирования отношений между представителями частных вспомогательных земель и органами государственной власти различных уровней.

Кроме того, данный федеральный закон предусматривает право дееспособных граждан на создание личного подсобного хозяйства на земле, полученной или приобретенной в пользование. Право на начало личного подсобного хозяйства относится к моменту государственной регистрации права на землю. Поэтому законодатель не требует дополнительной регистрации для приусадебных участков.

В состав имущества, используемого в процессе ведения личного подсобного хозяйства входят не только земельные участки. К имуществу также относятся жилые дома, бытовые здания и строения, животные и сельскохозяйственная техника [11].

Инструментом контроля личных подсобных хозяйств является похозяйственная книга. Данное средство учета находится в ведении местных органов власти. Содержательное наполнение похозяйственной книги составляют: ФИО, площадь земельного участка, количество животных (при наличии), а также сельскохозяйственная техника и инвентарь.

Согласно п.1 ст.3 «Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства [12].

Следовательно, право на организацию личного подсобного хозяйства имеется у каждого гражданина Российской Федерации, дееспособность которого подтверждена по общепринятым нормам и правилам.

Согласно нормам 4 статьи, граждане вправе использовать приусадебные участки и полевые земельные участки для целей ведения личного подсобного хозяйства. Разница заключается в том, что в границах приусадебного участка, можно производить сельскохозяйственные работы, а также строить различные сооружения, предназначенные как для жизни, так и для сельскохозяйственных работ. На полевых же участках запрещено строительство любых сооружений. Следовательно, полевые участки используются только для производства сельскохозяйственной продукции.

Вопрос относительно выделения полевых участков гражданам с целью использования их в рамках личного подсобного хозяйства, решается на уровне властей местного управления на основании действующего земельного законодательства [10].

Кроме того, в статьях данного закона содержится информация о возникающих в результате организации личного подсобного хозяйства

взаимоотношений граждан с органами государственной власти и местного самоуправления. Также в Федеральном законе прописаны пункты относительно имущества, которым пользуются организатор ЛПХ, государственная поддержка, учет, прекращение ведения ЛПХ. Статьи, перечисленные в рамках Федерального Закона, иллюстрируют прямое влияние организации деятельности и ликвидации личных подсобных хозяйств. Однако, право на осуществление хозяйственной деятельности в рамках личных подсобных хозяйств, косвенно прописано в Конституции Российской Федерации.

Нормы ни одного Федерального Закона не могут противоречить основному закону государства, который называется Конституцией. Такой закон не может быть принят по причине того, что он является угрозой конституционного строя государства. Изучаемые нами ФЗ-112 соответствует действующей Конституции и не нарушает ее норм.

Согласно п.1 ст. 34 Конституции Российской Федерации: «Каждый гражданин имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности» [1].

Следовательно, на федеральном уровне организацию личных подсобных хозяйств регламентируют два основных нормативно-правовых актов, перечисленных выше. Однако, следует отметить, что существует множество региональных нормативно-правовых актов, определяющих специфику организации личных подсобных хозяйств в зависимости от специфики региона. Важно отметить, что нормативно-правовые акты, принимаемые на уровне местного самоуправления, должны полностью соответствовать текущего земельному законодательству.

Резюмируя вышеизложенное, можно отметить, что в Российской Федерации существует четкая система нормативно-правового регулирования организации личных подсобных хозяйств.

2 Характеристика муниципального образования Тихорецкий район

2.1 Географические и природно-климатические особенности Тихорецкого района

Тихорецкий район расположен на северо-востоке Краснодарского края на Кубанской степной равнине, части Азово-Черноморской равнины в составе обширной Восточно-Европейской равнины. На востоке района находится Ставропольская возвышенность. Население района составляет примерно 123 800 человек, а его площадь - 1 825 квадратных километров. причем 78% земель являются пахотными.



Рисунок 1 – Расположение Тихорецкого района в Краснодарском крае

Район характеризуется степным равнинным ландшафтом, со средней высотой над уровнем моря 80 метров на водоразделе и 40 метров в долинах рек. В районе имеются богатые залежи кирпичных и гончарных глин, керамзита, суглинков и песка на небольшой глубине. Подземные скважины Тихорецка обеспечивают минеральной природной питьевой столовой водой.

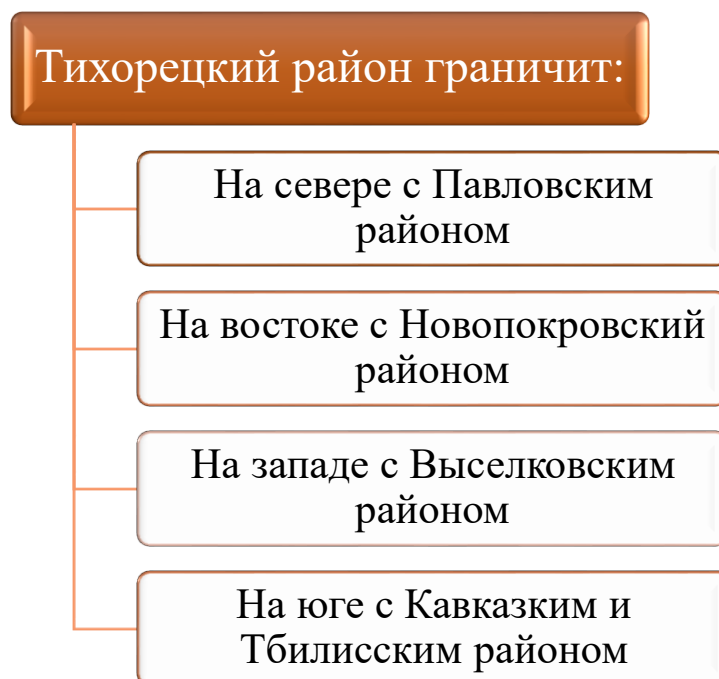


Рисунок 2 – Описание границ Тихорецкого района



Рисунок 3– Расположение Тихорецкого района относительно крупных городов

Производительные силы района представлены 32 сельскохозяйственными предприятиями и рядом промышленных объединений. Сельскохозяйственные предприятия производят почти все виды сельхозпродукции, основным направлением считается зерновое. Несмотря на довольно развитую промышленность, сельское хозяйство является одной из ведущих отраслей народного хозяйства.

Административный центр района-город Тихорецк. Район имеет довольно развитую транспортную сеть. Автомагистрали и дороги находятся в хорошем состоянии. Населенные пункты внутри района соединены между собой внутрихозяйственными магистральными дорогами твердым покрытием.

Согласно плану агроклиматического районирования Краснодарского края, Тихорецкий район расположен в пределах второго агроклиматического района с умеренно-континентальным климатом. Район получает недостаточное количество осадков - 536 миллиметров, коэффициент увлажнения (КУ) составляет 0,25-0,30. Температура в районе жаркая, сумма температур за период активной вегетации составляет 3479.

Согласно представленным данным, среднегодовая температура воздуха в районе составляет +10°C, а среднее количество осадков 510-620 мм в год, выпадающих в основном в виде кратковременных ливней. В период активной вегетации выпадает примерно 51% от общего годового количества осадков, что эквивалентно 271 мм.

Согласно описанию, зимний сезон в этом районе относительно мягкий, средняя высота снежного покрова составляет 6-7 см за 50-70 лет, хотя снежный покров часто бывает неустойчивым. Вегетация обычно начинает снова развиваться в третьей декаде марта. Период без заморозков длится около 180-190 дней. Лето характеризуется жаркой температурой, ясная и сухая погода является нормой [34].

В летний период в регионе наблюдается значительное количество засух, из которых небольшая часть является интенсивной и наносит большой ущерб сельскохозяйственным культурам. В течение вегетационного периода

количество воды, теряемой за счет испарения, составляет от 688 до 795 мм. Разница между количеством осадков и испарением составляет 380-490 мм, что свидетельствует о недостаточном количестве влаги для сельскохозяйственных целей.

Регион подвержен сильным ветрам, в среднем 25 дней наблюдаются сильные потоки. Преобладающими ветрами являются восточные и северо-восточные. Эти ветры часто являются причиной дефляции почвы в зимне-весенний период, что приводит к сильным бурям. Сочетание пыльных бурь и низких температур в зимний период может существенно повлиять на плодородие почвы [24].

Согласно геоморфологическому районированию Краснодарского края, Тихорецкий район расположен в пределах Прикубанской равнины. Прикубанская равнина представляет собой относительно низменный и полуравнинный регион, наклоненный к западу и северо-западу в направлении Азовского моря. Регион пересекает ряд степных рек, включая Челбас, Тихонькую, Борисовку и Смирновку, а также множество оврагов. Наличие этих рек и оврагов привело к формированию слабоволнистого рельефа с бориковым характером. Долины рек не особенно выражены, а овраги, как правило, неглубокие и имеют пологие склоны не более 1-3 градусов. Перепад высот между водоразделами, реками и долинами оврагов в регионе составляет от 25 до 50 метров. На поверхности междуречных водоразделов имеются многочисленные неглубокие, повсеместно встречающиеся вспаханные оврагоподобные понижения, а также несколько более глубоко врезуемых местами заболоченных оврагов. Вдоль рек и оврагов увеличивается уклон, что приводит к водной эрозии почвы из-за больших водораздельных пространств [15].

Рельеф местности характеризуется наклоном вверх межбалочных участков, которые в целом совпадают с направлением преобладающих ветров. Такая конфигурация способствует образованию местных ветровых каналов, что приводит к более интенсивной эрозии поверхностного слоя почвы во время

продолжительных и сильных пыльных бурь. Аналогичным образом, этот регион подвержен местной ветровой эрозии даже в периоды относительно слабых ветров и отсутствия пыльных бурь, в основном из-за того, что территория подвержена как водной, так и ветровой эрозии. Следовательно, необходимо разработать и внедрить меры по борьбе с этими эрозионными силами.

Гидрографическая система района включает в себя реку Челбасс, которая пересекает район с юго-востока на северо-запад. Река Челбасс является значительной степной рекой. Кроме того, она принимает притоки других важных рек, таких как Смирнова, Борисовка, Платовка и Атомановка. Реки получают основной источник воды от таяния снега весной, в то время как дожди и грунтовые воды приносят незначительное количество воды. В результате в весенние месяцы реки испытывают значительные паводки, а летом имеют низкий расход воды из-за такого сезонного режима питания. Такой гидрологический режим является характерной особенностью рек [30].

Реки содержат множество влаголюбивой флоры, которая препятствует течению воды и вызывает ее накопление, что приводит к эффекту подпора. Скорость течения в таких местах ничтожно мала. Кроме того, эти водоемы загромождены многочисленными плотинами, которые приводят к образованию прудов. Река Челбасс имеет высокий уровень минерализации, и вода в ней жесткая. Концентрация соли в воде реки колеблется от 2 000 до 5 200 миллиграммов на литр. Реки играют решающую роль в формировании гидрологических условий и процессов почвообразования в соответствующих поймах. Уровень грунтовых вод в поймах рек, как правило, неглубокий - 1,2-1,6 метра, в то время как глубина увеличивается до 0,4-1,2 метра на более низких высотах. Хотя осадки являются основным источником почвенной влаги в большинстве районов, важно сохранять и эффективно использовать почвенную влагу для повышения урожайности сельскохозяйственных культур. Поэтому оптимизация сохранения и накопления влаги в почве является важнейшей задачей в повышении продуктивности сельского хозяйства.

Ранее в этом регионе существовала разнообразная растительность, состоящая из разнотравно-овсяницево-травянистой степи. Эта экосистема характеризовалась ростом различных видов растений, включая мятлик, овсяницу, тонконог, степной овес, тимopheевку и синеголовник. Однако в настоящее время естественная растительность сохранилась преимущественно в определенных местах, таких как непосредственная близость к сельскохозяйственным постройкам, приусадебный фонд, лесополосы и низменные участки, не пригодные для сельскохозяйственной деятельности, в связи с экстенсивным возделыванием региона [20].

Рассматриваемый регион состоит из пастбищ, которые имеют редкую и непродуктивную растительность в результате нерегулярного выпаса скота. На суходольных пастбищах преобладают мятлик луговой, овсяница луговая, райграс пастбищный, лядвенец ползучий, мелисса желтая, цикорий обыкновенный, шалфей, полынь и другие подобные виды растительности. И наоборот, болотистые пастбища имеют влаголюбивую растительность, такую как тростник, осока и камыш. Сельскохозяйственные культуры изобилуют сорной растительностью, которая лучше приспособлена к местным условиям окружающей среды. Сорная растительность имеет тенденцию заглушать культурную растительность, что приводит к истощению питательных веществ в почве [14].

Что касается сорняков, то наиболее часто встречаются многолетние осот розовый и выюнок полевой, а также однолетние сорняки, такие как выюнок гречишный, горчак, куриное просо, мышей, шнитт-лук и марь белая. Кроме того, распространены зимующие озимые сорняки, такие как пастушья сумка, левкойная метла и моховая вика. Также могут встречаться карантинные сорняки, такие как амброзия полыннолистная. Лесные насаждения состоят из различных видов, включая белую акацию, гледичию и дикий абрикос. К сожалению, существующие защитные лесные насаждения имеют такие недостатки, как неравномерное распределение по территории региона, запущенные и

низкорослые участки, а также низкокачественные лесополосы из-за их состава [17].

На основании классификации природно-сельскохозяйственного районирования земельных ресурсов Российской Федерации Тихорецкий район расположен в пределах Приазово-Предкавказской степной провинции и относится к степной зоне с обыкновенными и южными черноземами. Благоприятные условия для почвообразования в этом районе привели к развитию черноземных почв, которые характеризуются значительным содержанием гумуса и толстыми гумусовыми горизонтами, в результате чего почвы обладают высоким потенциальным плодородием [35].

В районе преобладают:

Чернозёмы обыкновенные:

- 159 182 га, что составляет 91,5% всех земель района

Площадь, подверженная эрозии:

- 58 429 га

Рисунок 4– Преобладание почв в Тихорецком районе

По днищам неглубоких балок встречаются черноземы обыкновенные глубоковскипающие, площадь их составляет 5164 га (рисунок 5).



Рисунок 5 – Почвенная карта Краснодарского края

Наличие луговых и лугово-черноземных уплотненных выщелоченных почв в бессточных понижениях, которые представляют собой низменные участки, где периодически наблюдается избыток влаги из-за временного накопления поверхностного стока. Эти типы почв также встречаются в днищах оврагов. Общая площадь, занятая этими почвами, составляет приблизительно 1308 га [42].

В долинах рек влияние зональных факторов формирования почв затушевывается влиянием специфических факторов долинных процессов (близкое залегание грунтовых вод, кратковременное повышенное увлажнение) [34].

Здесь выделены почвы полугидроморфного типа почвообразования – луговато-черноземные, площадь которых составляет 2482 га (1,4%).

Луговато-болотные почвы залегают по днищам наиболее глубоких балок и поймам рек и занимают площадь 2389 га. Сформировались они в условиях постоянного избыточного увлажнения

2.2 Социально–экономическая характеристика

Численность населения города Тихорецк по годам представлена в таблице 1.

Таблица 1– Численность населения г. Тихорецк

Количество жителей, чел	Год
63 900	2005
63 600	2006
63 20	2007
62 900	2008
62 616	2009
61 823	2010
61 800	2011
61 164	2012
60 547	2013
59 981	2014
59 597	2015
59 297	2016
58 982	2017
58 352	2018
57 771	2019
57 098	2020
56 262	2021
55 243	2022

Тихорецкий район расположен на пересечении нескольких важных транспортных путей, включая четыре железные дороги, ведущие в Краснодар, Ростов-на-Дону, Волгоград и Минеральные Воды, а также крупные асфальтированные автомагистрали, такие как федеральная трасса М29 «Кавказ», региональная дорога Тихорецк-Журавская и дорога Тихорецк-Сальск. Кроме

того, через район проходят важные трубопроводы, в том числе газопровод Александровск-Ленинградская и нефтепровод Малгобек-Тихорецк, а также волоконно-оптическая линия связи. Учитывая свое стратегическое положение, Тихорецкий район служит жизненно важным транспортным узлом, соединяющим северо-восточные районы Краснодарского края в единую транспортную сеть.

Тихорецкий район имеет богатую историю как традиционное место проживания кубанских казаков. В настоящее время он управляется муниципалитетом, состоящим из 57 населенных пунктов, которые далее делятся на 13 поселений.

Территория района включает в себя 1 городское и 12 сельских поселений (таблица 2).

Таблица 2 –Территориальное деление Тихорецкого района

Название муниципального образования	Население, чел	Административный центр
Алексеевское сельское поселение	7388	Станица Алексеевская
Архангельское сельское поселение	9057	Станица Архангельская
Братское сельское поселение	2873	Посёлок Братский
Еремизино-Борисовское сельское поселение	2873	Станица Еремизино-Борисовская
Хутор Украинский	749	Посёлок Крутой
Новорождественское сельское поселение	7014	Станица Новорождественская
Отраденское сельское поселение	1940	Станица Отрадная
Парковское сельское поселение	8873	Посёлок Парковый
Терновское сельское поселение	6808	Станица Терновская
Тихорецкое городское поселение	65026	Город Тихорецк
Фастовецкое сельское поселение	8892	Станица Фастовецкая
Хоперское сельское поселение	2476	станция Хоперская
Юго-Северное сельское поселение	—	станция Юго-Северная

2.3 Организация личных (подсобных) хозяйств

Для региона характерны крупные корпорации, специализирующиеся на железнодорожном машиностроении, производстве оборудования для переработки нефти и газа и производстве цистерн для перевозки

нефтепродуктов. Что касается сельского хозяйства, общая посевная площадь составляет 140,3 тыс. га, из которых 136,4 тыс. га используются для выращивания сельскохозяйственных культур (рисунок 6).



Рисунок 6 – Количество предприятий, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения

Есть на подворьях овцы, кролики, пчёлы и другая живность. В целом по району пчеловоды производят более 150 тонн мёда, а также другие ценные продукты (воск, пчелиное молочко, прополис). Огромную помощь оказывают пчёлы агрономической службе [43].

Производством животноводческой продукции занимаются следующие хозяйства (рисунок 7)



Рисунок 7 – Хозяйства животноводческой продукции в Тихорецком районе

Практически все технологические процессы сельскохозяйственного производства хозяйства района выполняют своими силами [41].

Доля сельскохозяйственного производства в валовом муниципальном продукте составляет 52,1%.

В сельскохозяйственном производстве активно применяются современные инновационные технологии. В свиноводстве внедряются немецкие и датские технологии. По голландской технологии растит картофель фермер в станице Алексеевской. Кроме того, дан старт голландским технологиям в выращивании овощей в закрытом грунте – теплицах подсобных хозяйств. Муниципалитет Тихорецкого района активно реализует три стратегии в рамках приоритетного национального проекта "Развитие агропромышленного комплекса". Три стратегии включают в себя ускорение производства, стимулирование развития малых фермерских хозяйств и создание сельскохозяйственных потребительских кооперативов. Правительство Российской Федерации, Министерство сельского хозяйства и глава администрации Краснодарского края разработали правовую политику, способствующую оплате части затрат, понесенных населением, в виде субсидий. Субсидии эквивалентны ставке рефинансирования Центрального

банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, что позволяет покрыть процентные платежи граждан, которые берут кредиты в кредитных организациях для финансирования личного подсобного хозяйства. Тем самым ставка кредита, выданного под 14% годовых, фактически становится равной 3-3,5% годовых [19].

Земельные ресурсы в стране разделены на различные группы в зависимости от того, для каких целей они предназначены. Изменение назначения земельного участка из одной категории в другую строго контролируется законами, как указано в Законе Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532 «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (статья 2 «Отнесение земель к категориям и перевод из одной категории в другую»).

Каждая категория является частью земельного фонда Российской Федерации и определяется общим целевым назначением входящих в нее земельных участков. Конкретный земельный участок может относиться только к одной категории, и его конкретное назначение определяется федеральным законом, который устанавливает необходимые требования к его использованию [27].

В соответствии с первым пунктом статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли подразделяются на отдельные категории в зависимости от их целевого назначения (рисунок 8) [2].

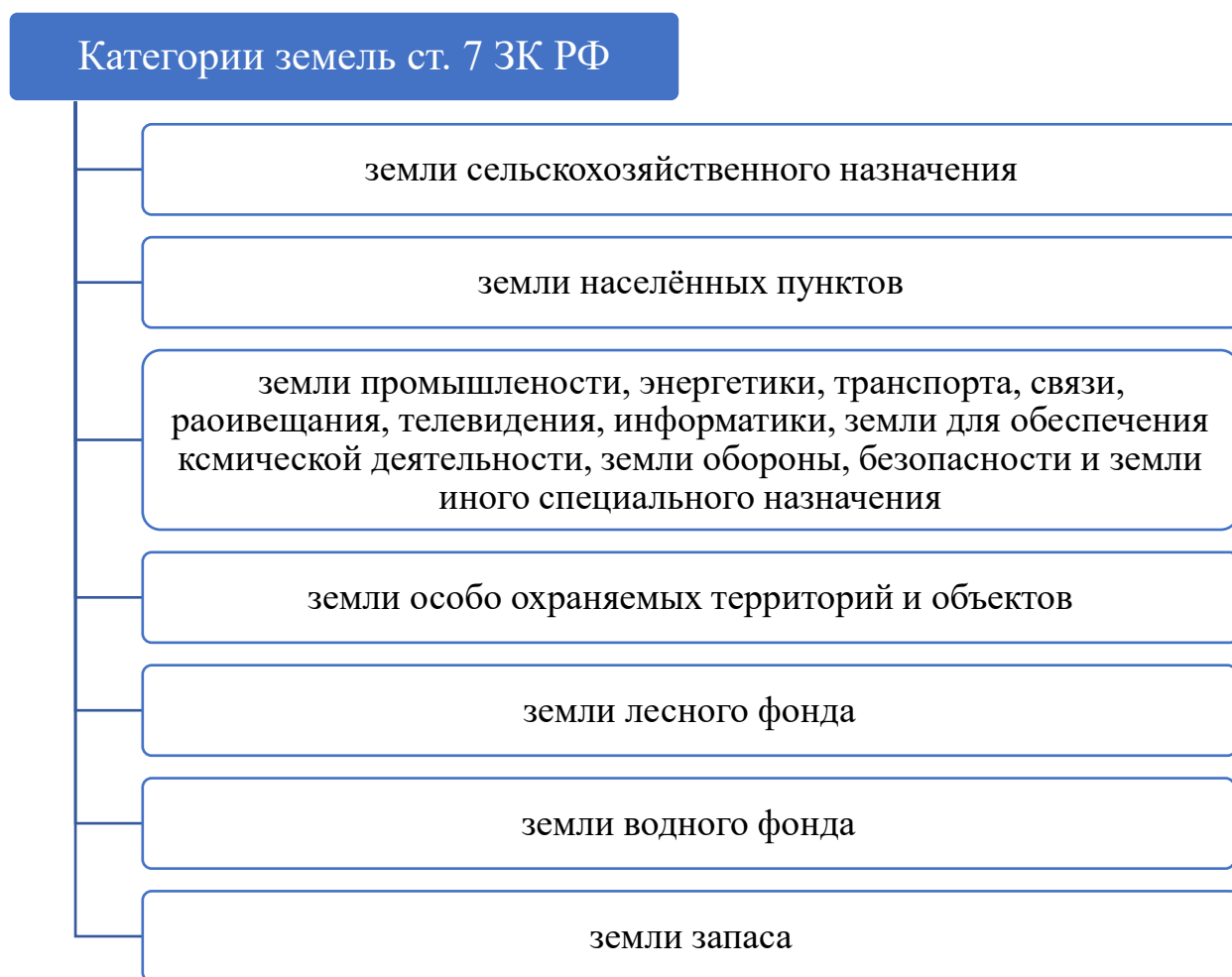


Рисунок 8 – Категории земель

Следует изучить использование земельных ресурсов в Тихорецком районе и оценить доступность и распределение земельных запасов по различным категориям путем анализа имеющихся данных. На основании отчетов о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и пользователям составим таблицы распределение земельного фонда Тихорецкого района по категориям земель и по видам угодий (рисунок 9) [18].

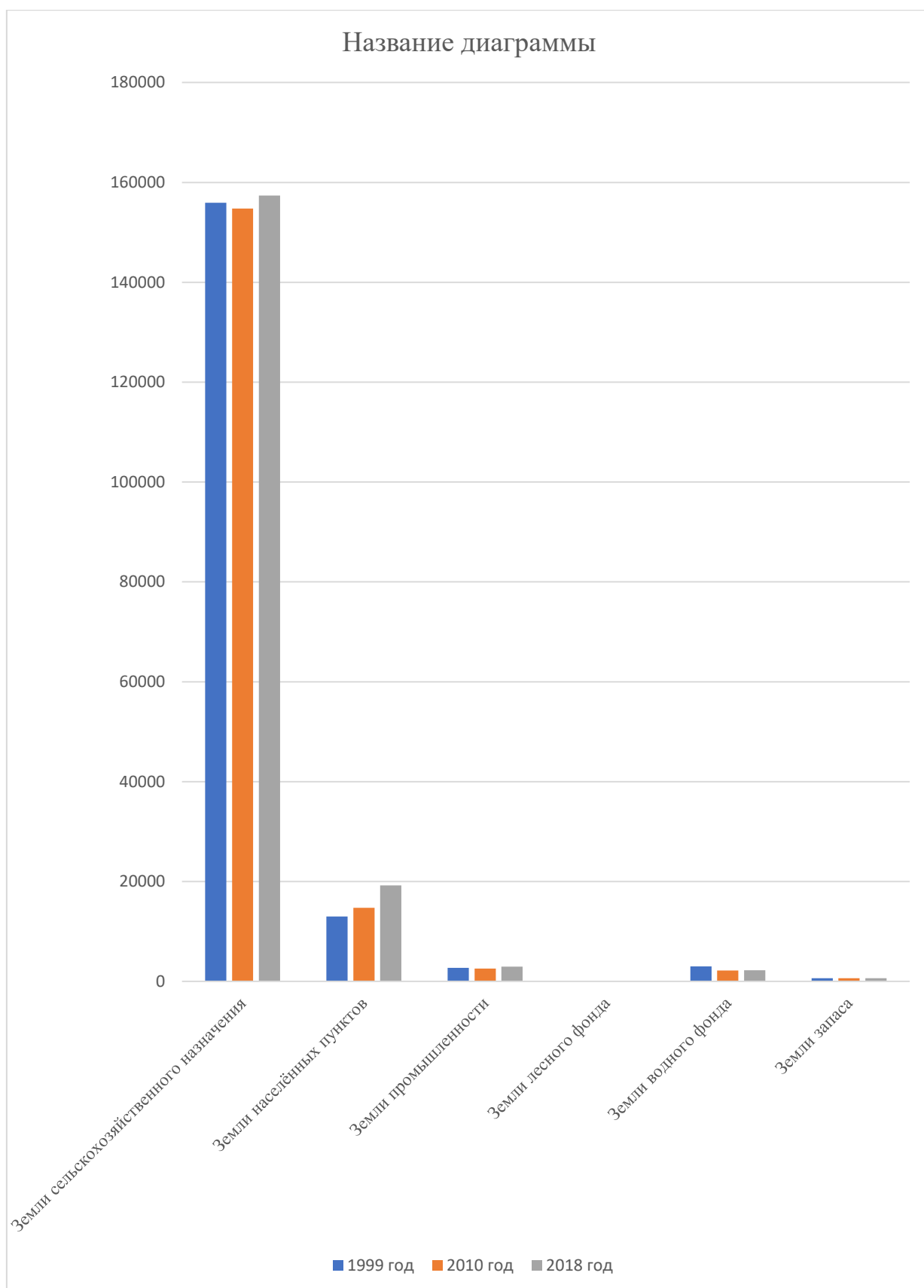


Рисунок 9 – Распределение земельного фонда Тихорецкого района по категориям земель

Таблица 3 – Распределение земельного фонда Тихорецкого района по видам угодий

Виды земельных угодий	1999 год		2010 год		2018 год	
	га	%	га	%	га	%
Пашни	138051	82,1	138326	82,2	145805	83,4
Многолетние насаждения	1320		1582	0,9	2797	1,6
Залежи	-	-	-	-	-	-
Сенокосов	-	-	-	-	-	-
Пастбищ	4166	0,7	4502	2,6	4538	2,5
Итого сельскохозяйственных угодий	143537	85,4	144063	85,6	153140	87,6
Земли в стадии мелиоративного строительства	412	0,2	373	0,2	734	0,4
Лесных площадей	-	-	-	-	137	0,0
Древесно-кустарниковой растительности	6559	3,9	6559	3,8	6704	3,8
Болот	4802	2,8	4802	2,8	3650	2,0
Под водой	3558	2,1	3558	2,1	3650	2,0
Площади, улицы, переулки, проезды, набережные, дороги, прогоны	4978	2,9	5125	3,0	6278	3,5
Парки, скверы, ботанические сады, бульвары	-	-	-	-	-	-
Застроенные территории	3721	2,2	3374	2,0	-	-
Нарушенные земли	35	0,0	35	0,0	37	0,0
Прочие земли	364	0,2	364	0,2	389	0,2
Итого земель по МО	167966	100	168253	100	174719	100

Анализ использования земельных ресурсов Тихорецкого района по категориям земель проведем, основываясь на данных из формы № 22 – отчетов о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям и пользователям (таблица 4).

Таблица 4 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения по землевладельцам и землепользователям

Наименование землевладельцев и землепользователей	Годы	Количество хозяйств	Общая площадь	Из них с.-х. угодий
КФХ	1999	322	13981	13875
	2010	354	30366	30174
	2018	321	42562	42091
Ассоциации КФХ	1999	–	–	–
	2010	–	–	–
	2018	–	–	–
Коллективное и индивидуальное садоводство, огородничество, животноводство	1999	11435	1103	951
	2010	15371.1	1048.5	891
	2018	17079	1165	990
АО, СПК, ЗАО, ООО и т.д.	1999	36	132923	119187
	2010	1	611	579
	2018	70	99073	84937
Колхозы	1999	2	6880	5992
	2010	2	960	330
	2018	–	–	–
Госхозы	1999	1	611	579
	2010	1	611	579
	2018	1	611	579
Итого земель с.-х. назначения	1999	*	155498	140584
	2010	*	33596,5	32553
	2018	*	143411	128579

Таким образом, динамику распределения земель по землевладельцам и землепользователям Тихорецкого района можно проследить по таблице.

Согласно имеющимся данным, общая площадь Тихорецкого района, отведенная под сельскохозяйственную деятельность, в 1999 году составляла 155932 га. Эта площадь составляла 89% от общей площади района. Однако в 2010 году она уменьшилась на -1182 га до 154750 га, что составило 88,4% от общей площади. Причиной такого сокращения является перевод части сельскохозяйственных земель в приусадебные участки. Но в период с 2010 по 2018 годах площадь увеличилась на 2636 га до 157386 га, что составило 86,2% от общей площади района.

Земли в ведении городских, поселковых, сельских администраций на 1 января 1999 года составили 12994 га или 7,4 %, а на 1 января 2010 года 14758 га или 8,4 %, произошло увеличение на 1764 га за счет включения земель в состав населенных пунктов и передачи в ведение сельских администраций под застройку. А в период с 2010 по 2018 годах площадь продолжала увеличиваться на 4490 га до 19248 га, что составило 10,5% от общей площади района.

Площадь земель промышленности, транспорта, связи на 1 января 1999 года составила 2723 га или 7,4 %. Однако в 2010 году произошло уменьшение площади на 149 га до 2574 га, что составило 1,4 % от всей площади района. А в период с 2010 по 2018 годах произошло увеличение площади на 406 га до 2980 га, что составило 1,6% от всей площади района.

В районе нет специального резервата для лесов. В период на 1 января 1999 года не проводился учёт земель лесного фонда, а с 1 января 2010 по 1 января 2018 годах был проведён учёт и площадь земель составила 27 га. Учёт земель водного фонда на 1 января 1999 года составил 2994 га или 1,7% от всей площади района. В период с 1999 по 2010 годах площадь уменьшилась на 781 га до 2213га, что составило 1,2%. Новый учёт на 1 января 2018 года показал увеличение площади на 35 га до 2248 га, что составило 1,2 % от всей площади. Кроме того, земли запаса, зарегистрированные на 1 января 1999 года, составили 649 га, а в 2010 произошло уменьшение на 1 га. Учёт 2018 года показал увеличение на 9 га, что покрывает лишь 0,4% от общей площади района [28].

Земли природоохранного назначения в отчетах о наличии земель Тихорецкого района за 1999,2010 и 2018 года не числятся (они учтены в вышеописанных категориях земель).

3 Выявление резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств в Тихорецком районе

3.1 Этапы выявления резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд осуществляется в общественных интересах. Эта функция управления направлена на создание наиболее благоприятных условий для изменения правового режима зарезервированной земли в результате возможной будущей конфискации для нужд государства или местного самоуправления, включая минимизацию социальных затрат на компенсацию лицам, чьи земли конфискуются. Резервирование земли является предпосылкой для возможной будущей конфискации земельных участков. Резервирование земли не приводит к принудительному изъятию земельных участков по требованию государства или местных органов власти и не является основанием для изъятия земельных участков [23].

Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст. 49 ЗК РФ (т. е. при предполагаемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд), а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам — также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий и др. (ст. 70' ЗК РФ) [2].

Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны, а также

в пределах иных необходимых для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий [4].

Резервные земельные участки могут находиться в различных категориях земель. В ходе проведения работы была проанализирован генеральный план Алексеевского сельского поселения с целью выявления категории земли выбранной территории (рисунок 10).

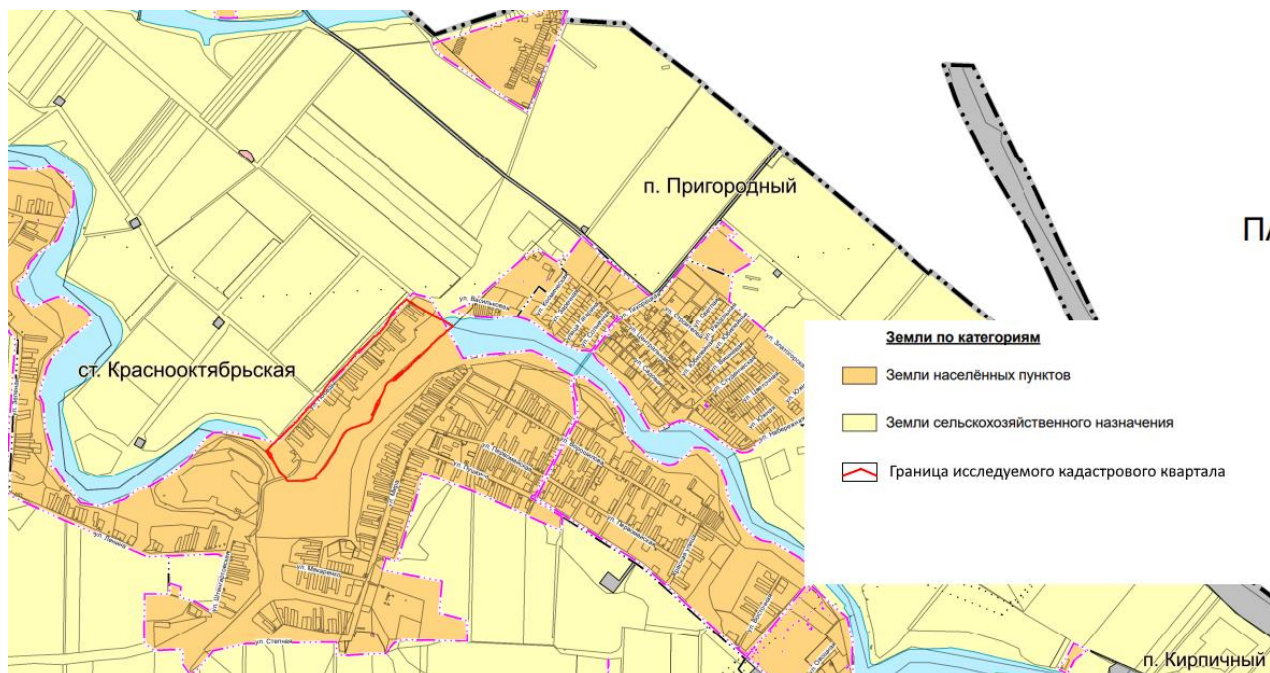


Рисунок 10 – Фрагмент генерального плана Алексеевского сельского поселения Тихорецкого района

Согласно генеральному плану, выбранный земельный участок попадает в категорию земель населённых пунктов, однако в нём существуют земельные территории, которые можно рассматривать как резервные и которые следует использовать для организации личных(подсобных) хозяйств [3].

Процесс выявления резервных земельных участков начинается с поиска информации на публичной кадастровой карте. На ней отчётливо видно, какая часть кадастрового квартала поставлена на кадастровый учёт, а какая находится без кадастрового учёта (рисунок 11).



Рисунок 11 – Информация о кадастровом квартале 23:32:0602005 на публичной кадастровой карте

Помимо графической составляющей кадастрового квартала есть возможность узнать информацию о собственниках имеющихся земельных участков. По данным публичной кадастровой карты на 2022 год в данном кадастровом квартале земельные участки имеют вид разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства (рисунок 12).

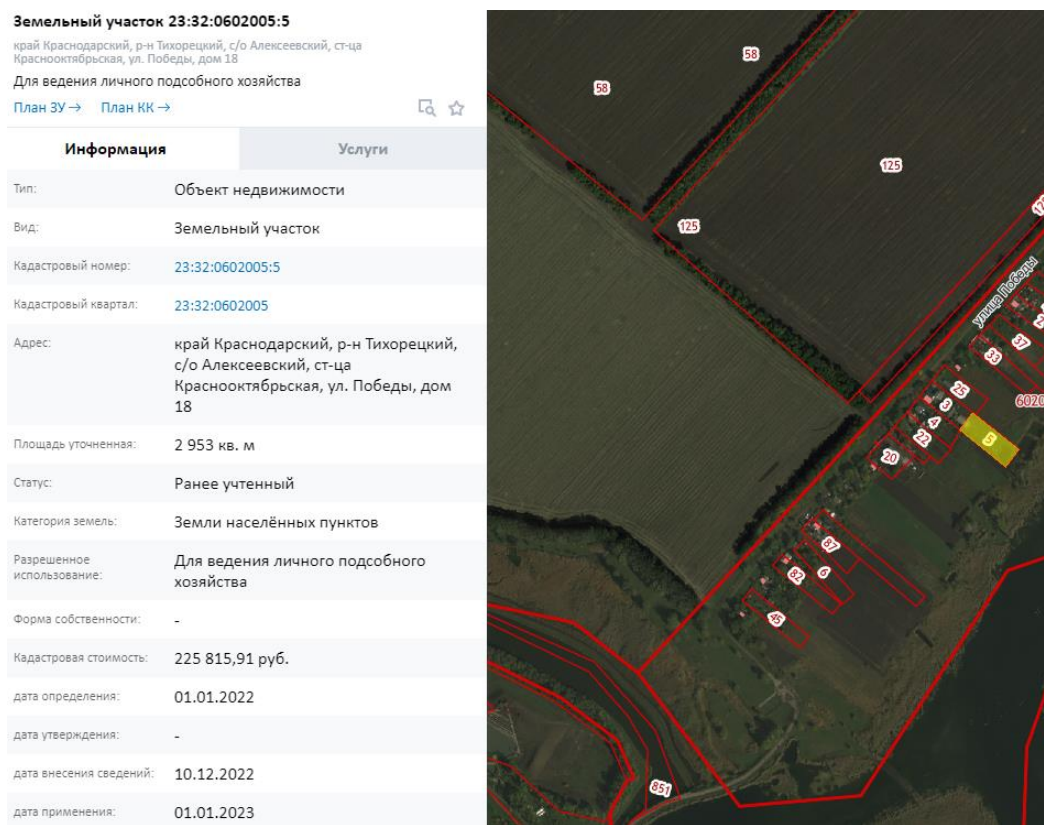


Рисунок 12 – Информация о земельном участке с публичной кадастровой карты

Поскольку в кадастровом квартале уже имеются земельные участки с видом разрешённого использования – для ведения личного подсобного хозяйства, можно продолжать работу для выявления резервных земельных участков [16].

Данный кадастровый квартал находится в сельской местности, это говорит о том, что землепользователи активно занимаются сельским хозяйством на своих участках. Это значит, что на земельных участках происходит вспашка земли и посев сельскохозяйственных культур. Анализируя спутниковые снимки, можно увидеть, что в большинстве случаев, собственники при вспахивании земли выходят за существующие границы своих земельных участков. Некоторые занимают территорию вплоть до ближайшей реки Челбас (рисунок 13).



Рисунок 13 – Распашка земель за границами существующего земельного участка до решеи Челбас

Для выявления резервных земельных участков необходимо провести отделение территории, которая уже находится на кадастровом учёте от земельных участков, которые не находятся в чьей-либо собственности. При этом, стоит учесть ещё и те земельные участки, информация о которых существует в ЕГРН, но они не отображены на публичной кадастровой карте, поскольку у них отсутствуют координаты границ [32].

После проведения выдела свободных земельных участков их можно рассматривать как резервные земли кадастрового квартала, которые можно использовать в следующих направлениях:

- поставить на кадастровый учёт новые земельные участки и продать их желающим собственникам;
- поставить на кадастровый учёт и сдать в аренду существующим землепользователям, которые уже незаконно заняли данную территорию;

– поставить на кадастровый учет и перевести земельные участки в земли запаса или фонд перераспределения для дальнейшего использования по надобности [31].

3.2 Выявление резервных земельных участков в кадастровом квартале 23:32:0602005

Для того чтобы выявить резервные земельные ресурсы, первым делом необходимо проанализировать спутниковые снимки на наличие в кадастровом квартале земель, которые могут претендовать на данный статус (рисунок 10).

Выбранный кадастровый квартал располагается на землях населённых пунктов. В нём имеются свободные территории, которые не стоят на кадастровом учёте, следовательно, такие земли могут рассматриваться как резервные земельные участки для организации личных (подсобных) хозяйств [28]

При помощи программного продукта AutoCAD необходимо провести оцифровку кадастрового квартала и обозначить на его территории:

- Существующие земельные участки;
- Земельные участки, не имеющие координат границ, но у которых имеется адрес местоположения;
- Выявленные резервные земельные участки, самовольно занятые собственниками.

На основании всех изложенных условий, была проведена оцифровка кадастрового квартала (рисунок 14).

Земельные участки, которые стоят на кадастровом учёте, а также которые не имеют координат границ выписаны с публичной кадастровой карты и приведены в таблице 6.

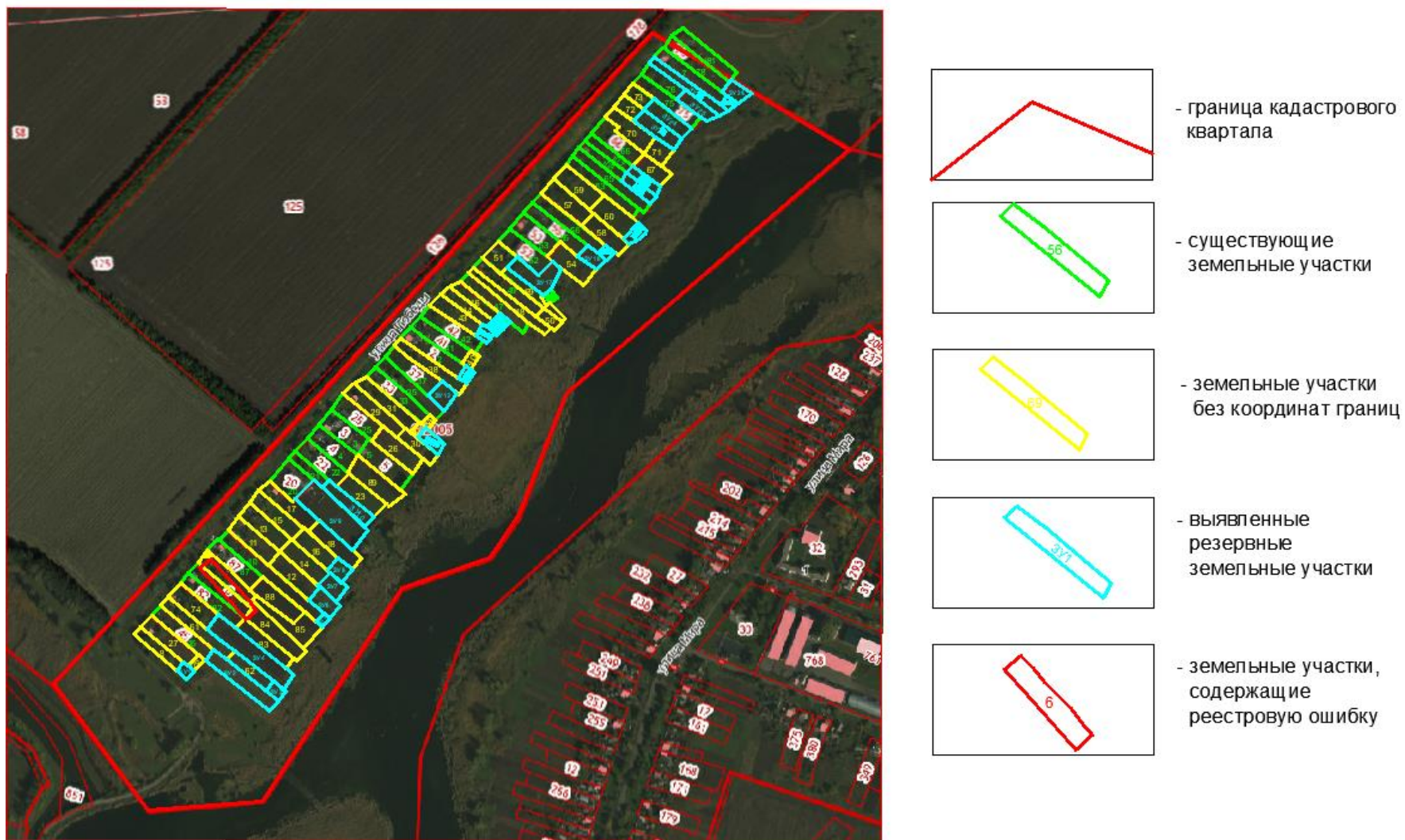


Рисунок 14 – Схема расположения резервных земельных участков в кадастровом квартале 23:32:0602005

Таблица 5 – Информация с публичной кадастровой карты о существующих земельных участках в кадастровом квартале
23:32:0602005

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Площадь уточнённая, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Вид разрешенного использования	Примечание
1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:2	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 26	2500	199 750	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:3	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 18	2500	192 950	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:4	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 17	2500	191 950	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:5	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 18	2953	225 815,91	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:6	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 7	2500	191 175	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:7	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 53	2500	209 150	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:8	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 1	1500	148 290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:10	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 10	4012	277 750,76	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:11	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 11	2500	210 075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:12	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 11	2500	210 075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:13	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 12	2500	210 075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:14	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 12	2300	163645	Для ЛПХ	Без координат границ

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:15	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 13	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:16	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 13	2096	176126,88	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:17	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 14	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:18	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 14	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:19	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 10	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:20	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 15	2500	210 075	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:21	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 16	1036	93 198,56	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:22	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 16а	2500	191 525	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:23	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 16а	2400	201672	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:25	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 19	2500	194 650	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:26	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 19	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:27	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 2	2500	177875	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:28	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 2	300	29658	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:29	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 20	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:30	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 20	2034	170917,02	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:31	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 21	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:32	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 21	300	29658	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:33	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 22	2500	197 625	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:34	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 22	300	29658	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:35	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 23	2494	197 075,88	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:36	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 23	600	59316	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:37	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 24	2500	199 850	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:38	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 25	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:39	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 25	1025	101331,5	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:40	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 26	452	44684,72	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:41	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 26а	2500	202 175	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:42	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 27	2500	204 400	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:43	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 28	2000	168060	Для ЛПХ	Без координат границ

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:44	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 29	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:45	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 3	2500	189 975	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:46	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 30	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:47	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 31	2500	206 000	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:48	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 32	2200	184866	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:49	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 33	2500	205 650	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:50	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 33	700	69202	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:51	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 34	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:52	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 35	2500	202 925	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:53	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 36	2500	203 875	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:54	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 36	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:55	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 37	2500	198 825	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:56	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 37а	2500	198 025	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:57	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 38	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:58	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 38	2000	168060	Свободный приусадебный фонд	Без координат границ
23:32:0602005:59	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 39	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:60	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 39	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:61	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 4	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:62	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 4	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:63	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 41	2500	199 975	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:65	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 41а	2500	200 150	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:66	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 42	2500	209 925	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:67	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 42	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:69	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 33а	1500	148290	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:70	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 45	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:71	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 45	1195	118137,7	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:72	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 46	1000	98860	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:73	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 49	1000	98860	Для ЛПХ	Без координат границ

Продолжение таблицы 5

23:32:0602005:74	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 5	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:75	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 50	2500	209 650	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:76	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 50 а	1500	147 480	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:78	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 53 а	2500	209 300	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:79	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 53	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:81	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 55	2499	209990,97	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:82	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 6	2500	189 950	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:83	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, дом 6	2188	183857,64	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:84	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 7	3000	252090	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:85	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 7а	2900	243687	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:86	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 8	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:87	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 9	2478	187 336,8	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:88	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 9	2500	210075	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:89	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 18	2953	248140,59	Для ЛПХ	Без координат границ
23:32:0602005:107	ст-ца Краснооктябрьская, улица Победы, 43	1250	122 937,5	Для ЛПХ	Площадь верна

Продолжение таблицы 5

1	2	3	4	5	6
23:32:0602005:108	ст-ца Краснооктябрьская, улица Победы, 43а	1250	122 150,0	Для ЛПХ	Площадь верна
23:32:0602005:134	ст-ца Краснооктябрьская, ул. Победы, 14/1	352	33 031,68	Для ЛПХ	Площадь верна

Проанализировав публичную кадастровую карту, на спутниковом снимке были обозначены все земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Средний расчётный удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков составил 84,03 руб/кв.м. Однако, в кадастровом квартале остались земельные участки, которые не стоят на кадастровом учете, но при этом собственники используют их в своих личных целях, что является самовольным захватом земельных участков [33].

Такие земли составляют резервные земельные участки, сведения о них приведены в таблице 6.

Таблица 6 – Информация о выявленных резервных земельных участках в кадастровом квартале 23:32:0602005

Кадастровый номер	Площадь уточнённая, кв.м.	УПКС	Кадастровый номер смежного з/у	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
23:32:0602005:3У1	392,75	33002,78	23:32:0302005:8	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У2	2979,60	250375,79	23:32:0302005:45	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У3	516,47	43398,97	23:32:0302005:62	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У4	4812,41	404386,81	23:32:0302005:74	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У5	255,50	21469,67	23:32:0302005:10	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У6	1243,35	104478,70	23:32:0302005:12	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У7	1101,89	92591,82	23:32:0302005:14	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У8	791,97	66549,24	23:32:0302005:16	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У9	5316,67	446759,78	23:32:0302005:20	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У10	1727,11	145129,05	23:32:0302005:21	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У11	896,06	75295,92	23:32:0302005:31	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У12	1194,97	100413,33	23:32:0302005:37	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У13	390,52	32815,40	23:32:0302005:2	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У14	482,56	40549,52	23:32:0302005:43	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У15	315,80	26536,67	23:32:0302005:44	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У16	390,30	32796,91	23:32:0302005:46	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У17	2448,60	205755,86	23:32:0302005:51 23:32:0302005:52	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У18	923,61	77610,95	23:32:0302005:55	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У19	359,17	30181,06	23:32:0302005:56	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У20	641,66	53918,69	23:32:0302005:60	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У21	946,58	79541,12	23:32:0302005:108	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У22	934,96	78564,69	23:32:0302005:107	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У23	1914,47	160872,91	23:32:0302005:72	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У24	1861,42	156415,12	23:32:0302005:73	Для ЛПХ

Продолжение таблицы 6

1	2	3	4	5
23:32:0602005:3У25	1308,01	109912,08	23:32:0302005:76	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У26	2105,06	176888,19	23:32:0302005:7 23:32:0302005:76	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У27	330,89	33002,78	23:32:0302005:7	Для ЛПХ
23:32:0602005:3У28	951,34	250375,79	23:32:0302005:78 23:32:0302005:81	Для ЛПХ

В процессе проверки информации из ЕГРН о земельных участках на публичной кадастровой карте была выявлена реестровая ошибка. Земельный участок под кадастровым номером 23:32:0602005:6 имеет границы, площадь из данных ЕГРН совпадает с площадью, показанной на публичной кадастровой карте, однако граница земельного участка выставлена неверно [29].

На рисунке 15 видно, что земельный участок очевидно не может иметь такую границу, поскольку накладывается на соседние земельные участки с кадастровыми номерами 23:32:0602005:84 и 23:32:0602005:86.



Рисунок 15 – Выявленная реестровая ошибка в кадастровом квартале 23:32:0602005

Для того чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо обратиться к существующему законодательству. Порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, регламентируется 61 статьёй 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6].

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки (документов, обеспечивающих исполнение такого решения суда) [9].

Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, в порядке:

- 1) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением объекта недвижимости, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее с заявлением об осуществлении одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости;

- 2) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия,

если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке;

3) внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений в уведомительном или ином предусмотренном федеральным законом порядке, если реестровая ошибка содержится в документах, представленных ранее в таком порядке.

Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка, принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки [40].

По истечении трех месяцев со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости в описании местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств орган регистрации прав вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя при наличии в органе регистрации прав необходимых для этого документов, материалов и соблюдении [18].

Если собственник земельного участка обратится в росреестр с просьбой исправления реестровой ошибки, при этом эти действия не будут вызывать

споров с другими землепользователями, подготовка межевого или технического плана соответствующего объекта недвижимости не обязательна.

В целях реализации полномочий органа регистрации прав, публично-правовая компания осуществляет:

1) сбор и обработку пространственных данных, необходимых для определения координат характерных точек границ смежных и (или) несмежных земельных участков, площади таких земельных участков, определения координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств;

2) определение координат характерных точек границ смежных и (или) несмежных земельных участков, площади таких земельных участков, определение координат характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а также при необходимости координат характерных точек границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования [41].

После устранения реестровой ошибки в кадастровом квартале 23:32:0602005 будет закончена работа по установлению точных границ всех земельных участков, пригодных для организации личных

3.3 Эффективность предложенных мероприятия по выявлению резервных земельных участков для организации личных (подсобных) хозяйств

Эффективность мероприятий по выявлению и постановке резервных земельных участков на кадастровый учет обосновывается следующим:

На рисунке 16 видно, что землепользователь земельного участка с кадастровым номером 23:32:0602005:20 самовольно занял территорию земельного участка с кадастровым номером 23:32:0602005:3У9.

Согласно статье 7.1 Кодекса об административных правонарушениях самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей.

В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка [5].

Опираясь на законодательство, можно рассчитать, что грозит землепользователю, самовольно занявшему чужой земельный участок. На рисунке 16 видно, что землепользователь занял примерно 20% площади земельного участка, следовательно, органы, занимающиеся надзором использования земельных участков вправе выписать штраф землепользователю в размере 20% от кадастровой стоимости занятого земельного участка.

После проведения работ в кадастровом квартале каждый земельный участок получит кадастровый номер, установленные границы и кадастровую стоимость, следовательно, землепользователям будут грозить штрафы, а если у собственников не получится ликвидировать нарушения, штрафы могут повториться, что повлечёт серьёзные финансовые затраты. Поэтому, целесообразно законодательно закрепить за собой земельные права на занятые земельные участки [13].

Для решения вопроса с приобретением земельных участков имеется несколько вариантов решения проблемы [2]:

1. Физическое лицо берёт в аренду выявленные земельные участки;
2. Физическое лицо выкупает земельные участки;
3. Физическое лицо заказывает перераспределение земель за счёт выявленных земельных участков.

В первом случае решения проблемы землепользователи, самовольно занявшие земельные участки могут изъявить своё желание о приобретении земельных участков в аренду и взять на себя все расходы по межевым работам на этих участках. В этом случае администрация может пойти навстречу к таким землепользователям и без торгов предоставить земельные участки желающим собственникам, а также вычесть затраты на работы по межеванию из арендной платы первого года пользования земельным участком [36].

Во втором случае землепользователи могут показать своё желание на выкуп земельных участков, а также предложить администрации, что они сами проведут межевые работы, за это администрация может без проведения торгов отжать предпочтение желающим землепользователям и предоставить им земельные участки для выкупа в частную собственность.

В третьем случае собственник может заказать перераспределение земель за счёт выявленных муниципальных земельных участков. Однако, в этом случае нужно учитывать, что в статье 39.29 ЗК РФ указано, если в результате процедуры площадь нового надела превышает 10 процентов или его размеры превышают максимально допустимые, то уполномоченный орган вправе отказать в заключении соглашения.

После выбора дальнейшего плана действия от землепользователей, администрация муниципального образования будет решать вопрос постановки земельных участков на кадастровый учёт. Техничко-экономические показатели предлагаемых решений приведены в таблице 7.

Таблица 7 – Техничко-экономические показатели предоставления в аренду, в собственность или перераспределения земельных участков муниципальной собственности

Показатель	Значение показателя
1	2
Предлагаемая категория земель	Земли населённых пунктов
Предлагаемый вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Количество земельных участков, шт.	28
Срок проведения кадастровых работ, дней	30
Стоимость кадастровых работ, руб.	280 000
Общая площадь, кв.м.	35 858,72
Средний расчётный удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м.	84,03
Общая кадастровая стоимость	3 066 211,02
Вариант №1 Аренда земельных участков без торгов или при наличии 1 заявки на торгах	
Ставка арендной платы, % от кадастровой стоимости	1,5
Арендная плата, руб	47 359,84
Итого затраты на 1-й год арендной платы, руб.	568 318,04
Вариант №2 Выкуп земельного участка без торгов или при наличии 1 заявки на торгах	
Стоимость выкупа, руб.	3 066 211,02
Ставка земельного налога, % от кадастровой стоимости	0,3
Земельный налог, руб.	9 138,63
Итого затраты на выкуп и 1-й год уплаты земельного налога, руб	3 075 349,65
Вариант №3 Перераспределение земельных участков	
Общая площадь участков, кв.м.	35 858,72
Кадастровая стоимость до перераспределения, руб.	4 369 166,88
Ставка земельного налога, % от кадастровой стоимости	0,3
Земельный налог до перераспределения, руб.	13 107,50
Затраты на проведение кадастровых работ, руб.	260 000
Срок проведения кадастровых работ, дней	30
Кадастровая стоимость после перераспределения, руб.	4 693 787,99
Земельный налог после перераспределения, руб.	14 021,36
Стоимость выкупа, руб (10% от кадастровой стоимости)	469 378,80
Итого затраты на перераспределение и 1-й год уплаты земельного налога, руб	276 021,36

Предложенные варианты предлагают несколько решений поставленной задачи. Самый экономически выгодный является вариант №3 – 274021,36

рублей, однако он не решит проблему сразу. Перераспределение земель ограничивает % присоединения новых земель. Допускается присоединять за один раз не более 10% от существующей площади земельного участка [2].

Из этого следует, что данный вид работ необходимо будет провести несколько раз, что увеличит затраты и время проведения работ.

Поэтому с экономической точки зрения рациональнее выбрать первый или второй вариант, общая стоимость затрат по каждому из вариантов составит 568318,04 рублей и 3075349,65 соответственно.

После постановки всех земельных участков на кадастровый учёт и передачи территорий собственникам в собственность по предложенным вариантам подразумевает под собой пополнение бюджетных средств. За первый вариант в бюджет добавится 568 318,02 рублей, за второй вариант – 3 075 349,65 рублей, за третий – 276 021,36. Второй и третий варианты содержат в себе уплату земельного налога, это значит, что бюджет муниципального образования ежегодно будет пополняться на 9 138,30 рублей и на дополнительные 913,86 рублей соответственно.

Проведённая работа необходима для администрации, поскольку она предоставляет данные о земельных участках, на которых может производиться самовольный захват территории. Благодаря постановке земельных участков на кадастровый учёт и передаче их в собственность землепользователей исключится нарушение земельного законодательства, а бюджет муниципального образования пополнится дополнительными средствами от арендной платы и земельных налогов [22].

Заключение

Выпускная квалификационная работа на тему «Выявление резервных земельных участков для организации личных подсобных хозяйств в тихорецком районе» разработана в соответствии с программой и заданием.

В первой главе были рассмотрены теоретические аспекты, касающиеся резервных земельных участков для организации личных подсобных хозяйств, классификация и проблемы использования земельных участков с выбранным видом разрешенного использования.

Во второй главе дана характеристика природно-климатических условий МО Тихорецкий район. Показана отраслевая структура экономики МО, также подробно изучена организация личных подсобных хозяйств.

В третьей главе раскрыты вопросы, касающиеся экономического обоснования проведения кадастровых работ. Были проанализированы земли района, а именно кадастровый квартал 23:32:0602005 на наличие резервных земельных участков, пригодных для ведения личного подсобного хозяйства. Выяснилось, что в данном кадастровом квартале имеется 28 земельных участков, которые на текущий момент находятся в резервном фонде муниципального образования. Также было выявлено самовольное занятие большинства резервных земельных участков землепользователями.

Было предложено провести постановку земельных участков на кадастровый учёт в целях предоставления их в собственность землепользователям в трех вариантах:

- выкуп нового земельного участка;
- аренда нового земельного участка;
- перераспределение нового земельного участка с существующим земельным участком.

Далее была рассчитана эффективность каждого из предложенных методов. Проведя технико-экономическое обоснование оказалось, что при выкупе земельных участков стоимость работ составит 3 075 349,65 рублей, при аренде

земельных участков стоимость составит 568 318,04 рублей, а при перераспределении земель стоимость составит 276 021,36. При этом, будет осуществлен приток денежных средств в бюджет муниципального образования за счёт покупки земельных участков, аренды земельных участков и уплаты земельного налога.

Первый вариант содержит в себе арендную плату, которая ежегодно будет приносить прибыль в 568 318,04 рублей.

Второй и третий варианты содержат в себе уплату земельного налога, это значит, что бюджет муниципального образования ежегодно будет пополняться на 9 138,30 рублей и на дополнительные 913,86 рублей соответственно.

Подводя итог, можно сказать, что проектное решение по постановке резервных земельных участков на кадастровый учёт для личного подсобного хозяйства принесёт пользу и выгоду как землепользователям, так и муниципальному образованию.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/33773/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации кодекс от 30.11.1994 № 51-Ф [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
5. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 22.12.2020) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/.
6. О государственной регистрации недвижимости. федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
9. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации: федер. закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59999/.
10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/.
12. О личном подсобном хозяйстве: федер. закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае: Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
12. Барсукова Г. Н. История земельных отношений и землеустройства: учебное пособие/Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. М. Радчевский, ФГОУ ВПО «Кубанский гос. аграрный ун-т», Краснодар, 2011. -456 с.
13. Барсукова Г. Н. Проблемы реализации земельных отношений при использовании земельных долей в Краснодарском крае/Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Н. Н. Забугин//Труды Кубанского государственного аграрного университета. -2009. -№ 19. -С. 17-22.
14. Барсукова Г. Н. Выявление резервных земельных участков для размещения личных подсобных хозяйств в границах сельских поселений / International Agricultural Journal. – 2022. – Т. 65. № 6.
15. Барсукова Г. Н. Выявление резервных земельных участков для размещения личных подсобных хозяйств в границах сельских поселений / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко, Е. Н. Литра, Д. А. Золотухин // International Agricultural Journal. – 2022. – Т. 65, № 6.
16. Буранбаева Л. З. Роль личных подсобных хозяйств в обеспечении продовольственной безопасности в условиях развития потребительской кооперации / Л. З. Буранбаева, Р. А. Гильмутдинова, Э. В. Дубинина, Е. В. Жилина // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). – 2021. – № 3(52). – С. 49-57.
17. Владимиров И. А. Сравнительный анализ правового статуса крестьянско- фермерского и личного подсобного хозяйств / И. А. Владимиров, Р. А. Иксанов // Аграрная Россия. – 2021. – № 4. – С. 38-44.
18. Воронин Б. А. Личное подсобное хозяйство в системе сельской экономики современной России / Б. А. Воронин, Я. В. Воронина // Экономико-правовые аспекты развития аграрных и экологических отношений, Екатеринбург. – 2021. – С. 147-160.

19. Гараева Е. В. Изменения в законодательстве, касающемся дачной амнистии / Е. В. Гараева, О. Н. Цаповская, Ю. В. Ермошкин [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 1. – С. 50-53.

20. Гладких Ю. Н. Особенности мотивации как фактора роста производительности труда в сельском хозяйстве (на примере личных подсобных хозяйств) / Ю. Н. Гладких // Проблемы и перспективы развития АПК региона с использованием дистанционных технологий, Пермь. – 2021. – С. 84-86.

21. Губань В. С. Проблемы правового регулирования личного подсобного хозяйства / В. С. Губань // Знания молодых - будущее России, Киров. – 2022. – С. 149-152.

22. Евдокимов М. Ю. Развитие личных подсобных хозяйств на Смоленщине на современном этапе / М. Ю. Евдокимов, Е. В. Евдокимова // Природа и общество: в поисках гармонии. – 2022. – № 8. – С. 36-45.

23. Жibriцкая А. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения в МО Белореченский район / А. П. Жibriцкая, К. А. Юрченко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений – Краснодар, 2022. – С. 99-103.

24. Калафатов Э. А. Роль личных подсобных хозяйств в развитии продовольственной безопасности России и сельских территорий / Э. А. Калафатов // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. – 2021. – № 4(57). – С. 79-93.

25. Клименко В. П. Личные подсобные хозяйства – важнейший сектор агропромышленного комплекса Республики Беларусь / В. П. Клименко, Н. С. Тужикова // Научный поиск молодежи XXI века : сборник научных статей по материалам XX Международной научной конференции студентов и магистрантов, Горки, Республика Беларусь. – 2021. – С. 222-224.

26. Курамшина А. В. Личные подсобные хозяйства в структуре сельского хозяйства России: исторический и региональный аспект / А. В. Курамшина // АПК России: образование, наука, производство, Пенза. – 2022. – С. 100-103.

27. Лаврова А. П. Меры государственной поддержки самозанятых граждан России, ведущих личное подсобное хозяйство / А. П. Лаврова // Приднепровский научный вестник. – 2022. – Т. 2, № 1. – С. 3-8.

28. Лайпанова З. М. Этапы развития личных подсобных хозяйств населения в России / З. М. Лайпанова // Вестник Академии знаний. – 2022. – № 53(6). – С. 145-146.

29. Лушникова О. Л. Личное подсобное хозяйство как источник дохода / О. Л. Лушникова // Векторы благополучия: экономика и социум. – 2021. – № 3(42). – С. 116-124.

30. Малыгин А. А. Социальный контракт, как инструмент устойчивого развития личных подсобных хозяйств / А. А. Малыгин // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2021. – № 3(67). – С. 31-36.

31. Медведева Л. Н. Разведение перепелов в личных подсобных хозяйствах с включением в рацион питания *Chlorella vulgaris* / Л. Н. Медведева, О. В. Зорькина, М. В. Московец // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Агрономия и животноводство. – 2022. – Т. 17, № 4. – С. 499-513.

32. Меркульев П. Ю. К проблеме правового регулирования личного подсобного хозяйства на современном этапе / П. Ю. Меркульев, Н. Н. Симачкова // Экономика. Управление. Право, Екатеринбург. – 2022. – С. 150-154.

33. Минина А. А. Личное подсобное хозяйство в свете законодательных инициатив / А. А. Минина, С. М. Перепадя, О. А. Перепадя, Е. А. Цыганкова // Право и государство: теория и практика. – 2022. – № 2(206). – С. 111-113.

34. Павлова Ю. В. Многофункциональная роль личных подсобных хозяйств в устойчивом развитии сельских территорий / Ю. В. Павлова // Управленческий учет. – 2022. – № 4-1. – С. 117-125.

35. Понамарев В. Е. Реестровые ошибки и порядок их исправления (на примере муниципального образования "город Краснодар") / В. Е. Понамарев, К. А. Юрченко // Региональные геосистемы. – 2021. – Т. 45, № 2. – С. 194-205.

36. Пупов Д. Актуальные проблемы личного подсобного хозяйства на примере Ставропольского края / Д. Пупов // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 36. – С. 604-609.

37. Руденко А. В. Проектирование мобильного приложения для ведения учета в личном подсобном хозяйстве / А. В. Руденко // Студенческий вестник. – 2022. – № 12-7(204). – С. 31-34.

38. Сагинбаева М. Б. Технология выращивания бройлеров и производство мяса птицы в личных подсобных хозяйствах / М. Б. Сагинбаева, А. Е. Жакенова, Б. Е. Арын // Вестник науки Казахского агротехнического университета им. С. Сейфуллина. – 2021. – № 3(110). – С. 72-81.

39. Скоморохов С. Н. Методология исследования влияния личных подсобных хозяйств и других индивидуальных хозяйств граждан на развитие сельской локальной экономики / С. Н. Скоморохов // Актуальные вопросы современной экономики. – 2022. – № 8. – С. 9-25.

40. Турдубаева Г. А. Роль личных подсобных хозяйств в развитии сельского хозяйства (на примере Ошской области) / Г. А. Турдубаева, Г. А. Асанова, А. Б. Макамбаева, Ф. А. Сейтакунова // Вопросы гуманитарных наук. – 2022. – № 2(119). – С. 10-13.

41. Чемидов М. М. Личные подсобные хозяйства Калмыкии: состояние и перспективы развития / М. М. Чемидов // Вестник Института комплексных исследований аридных территорий. – 2021. – № 2(43). – С. 41-46.

42. Чупина И. П. Функционирование личных подсобных хозяйств на современном этапе развития / И. П. Чупина // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 39. – С. 414-419.

43. Юрченко, К. А. Рациональное использование агроландшафтов Краснодарского края / К. А. Юрченко // Экология речных ландшафтов : Сборник статей по материалам IV Международной научной экологической конференции, Краснодар, 03 декабря 2019 года. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. – С. 235-238.

44. Яроцкая Е. В. Использование экспертных методов в целях прогнозирования использования земель сельскохозяйственного назначения / Е. В. Яроцкая, М. В. Тисленко // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений – Краснодар, 2022. – С. 425-434.

45. Яроцкая Е. В. Применение геоинформационных систем в целях мониторинга использования земель по назначению / Е. В. Яроцкая, Е. А. Карамышева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений – Краснодар, 2022. – С. 406-413.

46. Яроцкая Е. В. Проблемы оценки кадастровой стоимости недвижимости в России / Е. В. Яроцкая, А. А. Колкова // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений – Краснодар, 2022. – С. 440-444.

47. Ямковая И. Н. Сравнительный анализ деятельности крестьянского фермерского хозяйства и личного подсобного хозяйства / И. Н. Ямковая // Научно-образовательная среда как основа развития интеллектуального потенциала сельского хозяйства регионов России, Чебоксары. – 2021. – С. 649-650.

48. Shaimerdenova A. K. Personal subsidiary plots of Damsinsky rural district of Akmola region: analysis of agricultural production / A. K. Shaimerdenova, Zh. S. Bulkhairova, A. B. Temirova // Problems of AgriMarket. – 2022. – No. 1. – P. 99-104.

49. Yakupov K. Problems and Prospects for the Development of Personal Subsidiary Farms in Uzbekistan / K. Yakupov // Bulletin of Science and Practice. – 2021. – Vol. 7, No. 10. – P. 336-341.