

## ЭКОЛОГИЗАЦИЯ ВОДНО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕГО ТЕЧЕНИЯ РЕКИ ТОМИ

В.К. Попов, М.В. Козина, Ю.Ю. Левак

*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, Томск, Россия,  
E-mail: marijamkozina@gmail.com*

**Аннотация.** В статье приводится анализ ситуации, связанной с организацией использования земельно-имущественного комплекса территории нижнего течения реки Томи, обозначены общие проблемы и тенденции развития. В работе рассмотрены проблемы защиты интересов водопользователей путем создания ассоциации водопользователей.

**Abstract.** The article provides an analysis of the situation connected with the organization of the use of land and property complex of the territory of the lower course of the river Tom, designated common problems and trends. The paper discusses the problem of protecting the interests of water users through the creation of water user associations.

В середине текущего десятилетия в России в основном завершен переход к рыночной экономической системе. Переход российской экономики от экспортно-сырьевого к инновационному социально-ориентированному типу развития (в соответствии с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года) связан и с формированием нового механизма социального развития, основанного на сбалансированности социальной справедливости и национальной конкурентоспособности. Такой подход требует реализации комплекса взаимоувязанных преобразований [3].

К таким преобразованиям следует отнести и изменение подходов к планированию развития территорий (формирование интегрированной системы стратегического и оперативного планирования на всех уровнях управления).

Приоритетными направлениями стратегической политики являются: развитие жизнеобеспечивающих отраслей городского хозяйства и социальной сферы; развитие рынков земли и недвижимости, предполагающее под собой упрощение процедур вовлечения земель в хозяйственный оборот; формирование института массовой оценки недвижимости и ведение на этой основе полноценного налогообложения недвижимости.

На реализацию приоритетных направлений в муниципальных образованиях оказывают влияние не только наличие сырьевых и финансовых ресурсов, но и степень вовлечения в оборот земельных ресурсов и их обеспеченность инфраструктурой. С этой точки зрения земельно-имущественный комплекс выступает в качестве стратегического ресурса развития города. Таким образом, одну из основных целей земельной политики в городе можно сформулировать как эффективное использование земли и иной недвижимости, способное обеспечить прорыв в решении социально-экономических задач города [1].

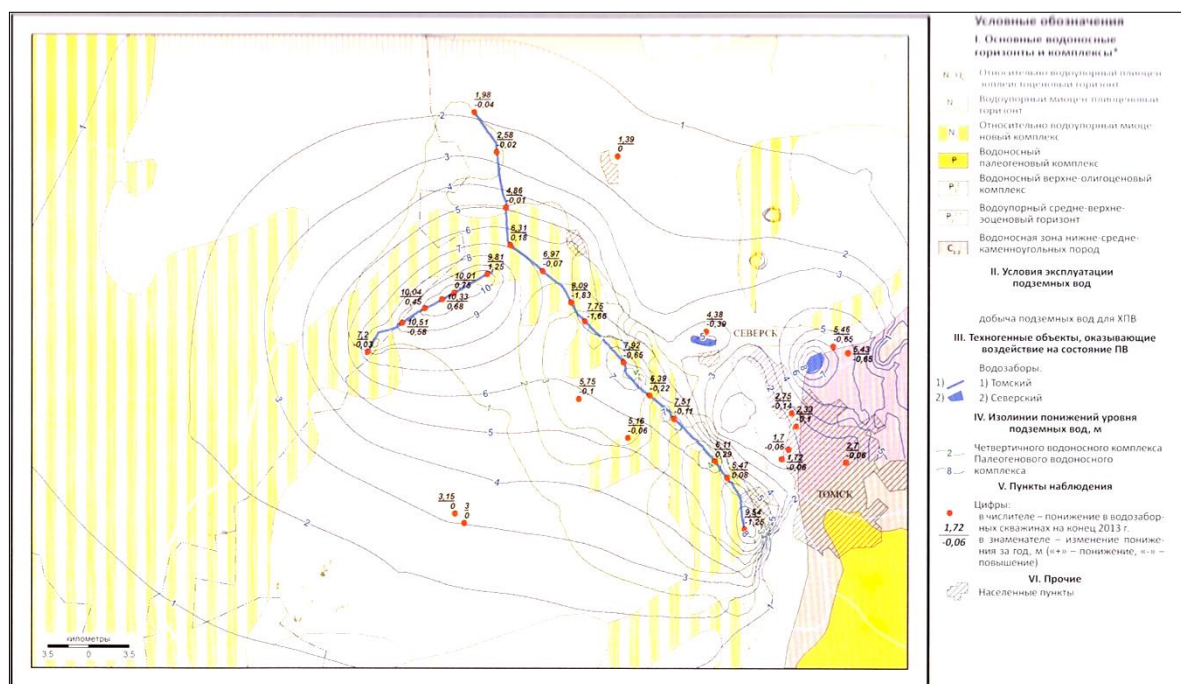
Поставленный вопрос можно рассмотреть на примере урбанизированной водосборной территории нижнего течения р. Томи, в состав которой входят земли г. Томска, г. Северска, Томского и Шегарского районов.

Развитие рассматриваемой урбанизированной территории в первую очередь зависит от качества земельных ресурсов и хозяйственной деятельности производимой на ней.

К отличительной черте рассматриваемой урбанизированной территории необходимо отнести то, что территория находится в юго-восточной части Западно-

Сибирского артезианского бассейна, где все водоносные комплексы находятся в состоянии оживленного водообмена и содержат инфильтрационные воды, имеющие сходный гидрогеохимический облик. Только в северной части междуречья воды меловых и палеозойских образований расположены в зоне замедленного водообмена. На территории Обь-Томского междуречья (ОТМ) расположены 45 населенных пунктов: 38 населенных пунктов относятся к шести административным сельским округам Томского района, пять из них входят в состав Шегарского района и один - Кожевниковского района. Кроме этого, п. Нижний Склад административно входит в городскую черту Томска. Рассматриваемая территория является интенсивно развивающейся, на ней сосредоточены основные процессы жизнедеятельности человека, объекты земельно-имущественного комплекса различного функционального назначения, которым необходимо находиться в экологическом равновесии с природой для повышения качества жизни населения.

На этой территории совместно эксплуатируется инженерные системы водохозяйственного и военно-промышленного комплекса. Комплекс сооружений подземного водозабора занимает территорию равную пяти гектарам (рис.1). В эксплуатации находятся 198 скважин, в постоянной работе задействованы 93, остальные — резервные. Глубина залегания скважин составляет от 80 до 198 метров, среднесуточная подача воды в город — 136 тысяч кубических метров. В город вода транспортируется по двум водоводам. Томский водозабор подземных вод, состоит из 2 линейных рядов водозаборных скважин. Участки недр расположены на территории Томского района и г. Томска.



**Рис. 1. Схематическая карта условий эксплуатации подземных вод в зоне влияния Томского водозабора подземных вод (ООО «Томскводоканал») в 2013 г. [8]**

На рассматриваемой территории столкнулись интересы четырех главных водопользователей: «Сибирского химического комбината» (СХК), водоканала города Томска, Северского водоканала и населения. В результате деятельности этих четырех водопользователей возникли две остро стоящие проблемы. Первая – формирование

воронки депрессии в результате длительной эксплуатации водозабора на территории Обь-Томского междуречья и формирование воронки репрессии на территории Северского водозабора. Для городов Томска, Северска и прилегающих сельских территорий важнейшими негативными последствиями, существования воронки являются: гидродинамические и гидрохимические изменения в характеристиках гидросферы; снижение уровня грунтовых вод; развитие процессов истощения подземных вод и их загрязнение; в результате оседание земной поверхности и преобразование естественных ландшафтов происходят изменения подземного стока.

С одной стороны, развитие воронки депрессии влечет за собой ухудшение качества воды в результате усиления водообмена за счет повышения скоростей внутри- и межпластовых перетоков и подтягивания некондиционных вод [5]. С другой стороны, происходит осушение почв, а следовательно и снижение урожайности, требующее дополнительные затраты на орошение и мелиорацию земель. В результате аграрный комплекс несет убытки в виде упущенной выгоды.

Вторая проблема является следствием первой – возможность попадания в подземные воды палеогенового комплекса вод мелового комплекса, которые контактируют с захороненными жидкими радиоактивными отходами (ЖРО). В результате сложной гидродинамики, воды меловых отложений разгружаются в палеогеновый водоносный горизонт.

Таким образом, можно утверждать, что совокупное влияние различных факторов всегда больше, чем отдельное воздействие каждого фактора. Это положение напрямую относится к организации использования земельно-имущественного комплекса нижнего течения реки Томи ввиду ее многогранного значения для общества. Так как усиление воздействия таких факторов может иметь для местного населения отрицательное воздействие. Следовательно, устойчивость развития рассматриваемой урбанизированной территории, в той или иной степени зависит от правильности принятых управленческих решений. Развитие жизнеобеспечивающих отраслей городского хозяйства в частности системы водопользования не может существовать отдельно от системы земельно-имущественных отношений, экономики и экологии. Эти составляющие являются неотъемлемой частью благополучия населения.

Основой современных методов государственного управления земельно-имущественными отношениями в условиях формирования и функционирования рыночного производства является система платежей за землю. Она реализуется в первую очередь в виде налогов, обеспечивающих формирование бюджетов разных уровней. Регулирование размера ставок земельного налога позволяет государству направлять, стимулировать или, наоборот, сдерживать развитие отдельных отраслей или территорий [7]. Земельные платежи очень велики и занимают второе место в структуре собственных доходов хозяйствующих субъектов. По состоянию на 2013г. в г. Томске они составляют 17% - 35% от всех доходов города. В качестве налоговой базы в России по земельному налогу и иных платежей за землю используются результаты государственной кадастровой оценки земель, базирующиеся на классификации земель по целевому назначению.

На примере результатов кадастровой оценки земель Томского района и г. Томска, можно сделать вывод о том, что современные методы определения кадастровой стоимости для исчисления земельных платежей не совершенны. Основная причина создавшегося положения заключается в выборе изначально неверной методологии установления налогооблагаемой базы по земле специалистами органов власти, отвечающих за развитие данного направления [4]. Зарубежный и отечественный опыт, связанный непосредственно с оценкой стоимости земельных ресурсов, недостаточен,

что вызывает необходимость подробной научно-методической проработки отдельных элементов указанной процедуры оценки. Прежде всего, это касается разработки основных параметров объекта оценки, отражающих природную особенность формирования ресурсов объекта и характер их использования [9]. Сегодня оценка земель используется только как фискальный инструмент в земельной политике государства, но функции оценки не должны ограничиваться только этим. Для принятия любого управленческого решения необходимы достоверные сведения о том или ином объекте и его степени влияния, т.е. необходима комплексная (функциональная) оценка территорий, цель которой – долгосрочное социальное и экономическое благополучие с минимизированным экологическим ущербом по отношению к территориям [2]. Что в свою очередь влияет на качество среды жизни населения и на экологическое равновесие с природой. В пределах территории нижнего течения реки Томи должно быть оптимизировано объединение экологических метаболических процессов с функциональной устойчивостью эксплуатирующихся инженерных систем водохозяйственного и военно-промышленного комплекса, а так же водно-земельных имущественных отношений.

Учитывая, что результаты ГКОЗ в конечном итоге влияют, как на объём платежей юридических и физических лиц за право пользования землей, так и на доходную часть бюджета, в целях соблюдения интересов правообладателей земельных участков и исключения возможных фактов ущемления интересов бюджета, предлагается, что бы такая группа факторов как природные (особенно водный экологического фактор), включающие в себя: гидрологические особенности территории (режим подземных вод, наличие воронки депрессии), геологические (геоморфологические) условия территории, обязательно имела свое отражение в результатах ГКОЗ. Так как, именно такие факторы определяют: величину упущенной выгоды, если говорить о сельском хозяйстве; удорожания строительства; стоимость ремонтных работ при эксплуатации объектов капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры; проявляются в повышение или в снижении стоимости объектов недвижимости, примером чего служит проведенная оценка в г. Томске и Томском районе, что в свою очередь влияет на снижение инвестиционной привлекательности в определенных районах.

Проблемы подземного водозабора расположенного на урбанизированной территории нижнего течения реки Томи уже давно вышли за рамки пассивных рассуждений. Необходимо принятие решений по урегулированию таких проблем, но данный вопрос осложняется отсутствием единого управленческого органа. Различные интересы водопользователей можно объединить путем создания ассоциации водопользователей. Данную модель управления водными ресурсами используют такие страны как США (штат Калифорния) с 1960 года, Испания с 1985года, Узбекистан – 2002 года. [6] Опыт этих стран показывает, что именно организации самих водопользователей позволяют принимать наиболее эффективные решения в управлении использованием водных ресурсов, так как они видят корень проблем не понаслышке. При создании подобного рода организаций возможно конструктивное взаимоотношение водопользователей в деле управления использованием водных ресурсов. Для того чтобы ассоциация водопользователей имела успех в нашей стране, необходимо начать с формирования экологического мировоззрения населения, так как большое количество водных ресурсов привело к упадку морально-нравственного воспитания. Все проблемы, связанные с водой воспринимаются, как естественное неизбежное явление. Такого быть не должно. Необходимо освоение стандартов других стран в системе вода-общество, которые имеют успех в применении модели

управления «Ассоциация водопользователей». Ассоциация должна учитывать интересы всех водопользователей. Ее политика не должна быть временной, зависящей от ситуации. Ее создание необходимо для прогнозирования ситуаций, ликвидации накопившихся проблем, в целом – дальновидной. Эта организация не должна быть коммерческой. Иначе это неизбежно приведет к развитию коррумпированности. Для обеспечения развития ассоциации водопользователей без нарушения законодательства Российской Федерации должны быть разработаны соответствующие законодательные и правовые нормативные документы, регламентирующие деятельность ассоциаций водопользователей. Деятельность и услуги не должны облагаться налогом, так как все полученные средства должны быть направлены на поддержание в надлежащем состоянии систем водоснабжения и, в случае необходимости, устранения аварий и восстановления водных систем.

### **Литература**

1. Засядь-Волк В.В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города/В.В. Засядь-Волк//Научно-практический журнал Северо-западной академии государственной службы.-2005.-№2.-С.
2. Козина, М.В. Методология развития оценки земель в России / М.В. Козина // Омский научный вестник.- 2015.- № 4(141). - С. 278-281.
3. Концепция инвестиционной политики муниципального образования "Город Томск" (в ред. решений Думы г. Томска от 06.10.2009 N 1315, от 10.11.2009 N 1328, от 02.02.2010 N 1414).
4. Медведева О.Е., Козлов В.М., Козлов П.В., Проблемы государственной кадастровой оценки земель и предложения по ее совершенствованию/ О.Е. Медведева, д, В.М. Козлов, П.В. Козлов// Вопросы оценки.-2010.-№2(11).с.58-64
5. Попов, В.К. Эколого-экономические аспекты эксплуатации подземных вод Обь-Томского междуречья / В.К Попов, О.Д. Лукашевич, В.А. Коробкин [и др.]. -Томск: Изд-во ТГАСУ, 2003. -174 с.
6. Радкау, Й. Природа и власть. Всемирная история окружающей среды/ [текст] пер. с нем., сост. Указ. Н.Ф. Штильмарк. Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». – М.: Изд. Дом Высшей школы экономики, 2014. – 472 с.
7. Рогатнев Ю.М. Кайгородов В.Ю. Институциональные основы и механизмы регулирования земельного налогообложения/ Ю.М. Рогатнев, В.Ю. Кайгородов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2010.-№4(64).-С.20-24.
8. Состояние геологической среды (недр) территории Сибирского Федерального округа в 2013 году : информационный бюллетень / Департ. по недропользованию по Сиб. федер. округу (СИБНЕДРА), Сиб. регион. центр гос. мониторинга состояния недр, ОАО "Томскгеомониторинг" ; [гл. ред. В. А. Лыготин]. — Томск. - 2014 . - 244 с
9. Ушаков, Е.П. Рентные отношения водопользования в России / Е.П. Ушаков; Центральный экономико-математический ин-т РАН. - М. : Наука, 2008. - 303 с.