

Произошедшая в марте 2015 года реформа несла в себе главной целью упорядочение многообразия трактовок предыдущей редакции и создания такой системы земельных правоотношений, которая бы максимально отвечала бы уже сложившимся процессам в этой области. Рассматривая разделы, связанные с предоставлением земельных участков для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, в первую очередь стоит отметить упрощение процедуры предоставления, более продуманные требования к организации объединений граждан, более верное распределение полномочий. Стоит так же отметить появившуюся необходимость создания множества административных регламентов на территории всей страны. Ведь с 1 марта 2015 года полномочия по распоряжению, а значит и по предоставлению земель, находящихся в неразграниченной муниципальной собственности перешло к тем муниципальным образованиям, чьи генеральными планами и градостроительными регламентами данные территории регулируются, т.е. функции одного органа исполнительной власти муниципального района теперь исполняют множество сельских поселений.

Литература

1. Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»
2. Федеральный закон РФ от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.03.2015)
4. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ, ВЫЗВАННЫЕ РАЗВИТИЕМ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

А.В. Алиферова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

На протяжении многих лет в Российской Федерации происходит сокращение площади сельскохозяйственных угодий, пашни и посевных площадей и изменение структуры использования земель, предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции. Изучение состояния земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, предназначенных для садоводства, является первой ступенью на пути к максимально рациональному использованию данного природного ресурса.

Цель данной работы заключается в рассмотрении и анализе проблем при использовании земель сельскохозяйственного назначения (предназначенных для садоводства), вызванных происходящими процессами урбанизации для формулировки основных принципов, ведущих к улучшению системы управления данными территориями и их более рациональному использованию.

Прилегающие к городу территории наиболее подвержены демографическим, социальным и территориальным изменениям, так как постоянно находятся между самим городом и более удаленными сельскохозяйственными районами. Именно здесь сталкиваются краткосрочные рыночные интересы, которые рассматривают землю как товар, и долгосрочные интересы, где земля является ресурсом.

Основными направлениями влияния урбанизации на использование земель для производства сельскохозяйственной продукции являются следующие:

1. Использование сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных целей (жилая, коммерческая и промышленная застройка).

Самым распространенным видом несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных земель вблизи города является жилищное строительство. Городские жители перебираются в сельскую местность, что приводит к появлению новых поселений, в которых не занимаются сельским хозяйством. Развитие современных технологий позволяет работать удаленно, то есть больше времени проживать за городом. Поэтому рынок загородного жилья становится все более привлекательным для городских жителей.

2. Развитие инфраструктуры.

Увеличение жилой застройки вокруг городов требует развития инфраструктуры, а именно систем транспорта, коммуникаций, водо- и газоснабжения, строительства социальных объектов (детские сады, школы, поликлиники и т.д.). На территории садоводческих товариществ зачастую уже существуют основные коммуникации, рассчитанные на использование только в летний период. Инвестиции в инфраструктуру, включающие строительство новых дорог и модернизацию коммунального хозяйства, могут быть одним из наиболее важных факторов развития урбанизации, поскольку обеспечивают ее основу. Инвестиции в развитие инфраструктуры оказывают влияние на изменение структуры использования сельскохозяйственных земель в сельских районах, еще больше усложняя его. Расширение и модернизация сети автомобильных дорог ведут к негативным последствиям для сельской местности в связи с ростом транспортного потока и ухудшением экологии. С 2002 по 2011 гг. земли под дорогами в Российской Федерации увеличились на 58 тыс. га, наибольший прирост происходил в период с 2005 по 2008 гг. [2].

3. Рост стоимости земельных участков.

Для большинства участков в зоне городского влияния сельскохозяйственное производство создает сравнительно меньше чистой прибыли на гектар, чем при использовании для строительства жилья и коммерческой недвижимости. Следовательно, при урбанизации сельских районов рыночная цена участков для потенциальной коммерческой застройки превышает их рыночную стоимость как объектов сельскохозяйственного назначения.

4. Рост издержек для сельскохозяйственных производителей.

Рост численности населения за счет городских жителей и потребность в улучшении инфраструктуры приводят к появлению новых издержек для садоводов (уборка территорий и вывоз мусора, обслуживание и ремонт дорог, рост коммунальных расходов). К тому же появление новых городских жителей с более высокими доходами влечет за собой рост цен на привычные товары и услуги, росту стоимости жизни для сельскохозяйственных производителей и членов их семей в целом. При этом пропорционального роста дохода может и не произойти.

Строительство новых дорог и появление жилой застройки вблизи сельскохозяйственного производства может привести к ухудшению экологической ситуации и снижению плодородия почв, а это значит, что производителю сельскохозяйственной продукции придется тратить больше средств для их восстановления, то есть увеличивать расходы на удобрения и работы по улучшению земельных участков [4].

5. Изменения в территориальном планировании

Органы местного самоуправления, которые занимаются развитием территории, разрабатывают программы планирования и улучшения жизни в сельской местности, в то время, как городские власти преследуют цель эффективного развития городов. Интересы этих структур могут пересекаться, когда города выходят за свои границы и начинают влиять на территории, прилегающие к ним. Ярким примером изменений в территориальном планировании в России стал закон о расширении и присоединении к Москве новых территорий, ранее входивших в состав Московской области. С 1 июля 2012 года территория российской столицы увеличилась в 2.4 раза и растянулась до Калужской области, а население города выросло на 230 тысяч человек за счет жителей Подмосковья. Общая площадь новых территорий составила 147 тыс. га, часть из которых – это сельскохозяйственные земли, используемые для производства продукции сельского хозяйства [3, 1].

6. Прочие факторы.

К прочим факторам можно отнести ухудшение экологической ситуации из-за близости города, конфликты с «новыми соседями», вызванные наличием производства рядом с жилой застройкой. Они могут заставить садоводов отказаться от производства более выгодных продуктов. К тому же, у городского образа жизни есть и обратная, негативная сторона, которая выражается в росте преступности (воровство, вандализм и др.), что тоже осложняет деятельность садоводов.

При управлении территориями уже существующих садоводческих товариществ обычно возникают проблемы с нарушением установленного вида разрешенного использования, переориентацией пользователя с разведения многолетних плодово-ягодных растений на организацию дачи или, в крайнем случае, постоянного проживания на данном земельном участке.

На уровне муниципальных образований и субъектов основные проблемы рационального использования территорий садоводческих товариществ связаны с планируемым изменением категории и назначения всего массива. Главным фактором при этом является территориальная близость к границе населенного пункта.

Анализ проблем, рассмотренных в данной работе, позволил сформулировать следующие основные принципы, требующие соблюдения при рациональном использовании территорий, предназначенных для садоводства:

1. Территории садоводческих товариществ за пределами населенных пунктов являются землями сельскохозяйственного назначения, а значит, подлежат особому вниманию и охране, как и все сельскохозяйственные угодья в соответствии с Земельным кодексом [5].

2. Изменение вида разрешенного использования и категории земельных участков должно быть обосновано не только привлекательностью данной территории для развития жилищного строительства, но, как минимум, большим процентом заброшенности территории или низким уровнем плодородия.

3. Активно используемые территории садоводческих товариществ с высокоплодородными землями следует сохранять в качестве сельскохозяйственных угодий.

4. Любые изменения в назначении данных территорий должны проходить после обследований и экспертных заключений специалистов по сельскому хозяйству, градостроительству и публичных слушаний.

Литература

1. Губанова Е. С., Селякова С. А. Вопросы развития городской агломерации // Проблемы развития территории . 2009. № 2. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-razvitiya-gorodskoy-aglomeratsii> (дата обращения: 06.06.2015).
2. Кудашкин А. С., Колобова А. И. Оптимизация параметров развития садоводства в регионе // Вестник АГАУ. 2012. №8. С.138-143.
3. Нецадин А. и Прилепин А. «Городские агломерации как инструмент динамичного социально-экономического развития регионов России» URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/gorodskie-aglomeratsii> (дата обращения: 06.06.2015).
4. Парахин Н. В. Современное садоводство России и перспективы развития отрасли // Современное садоводство — Contemporary horticulture. – 2013. – №2.
5. Федеральный закон РФ от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».