

- сроков переквалификации сотрудников;
- сроков восстановления изначального предприятия, либо восстановления земельных участков под эксплуатацией;
- моделей дальнейшей эксплуатации предприятия.

Литература

1. Белова С.О моногородах. Хорошо забытое новое – Электронный ресурс. Условия доступа: <http://www.bigmoney.ru/articles/st6.html>.
2. Любовный В.Я., Кузнецова Г.Ю. и др. Пути активизации социальноэкономического развития монопрофильных городов России // Сер.: «Библиотека местного самоуправления». – Вып. 54. – М.: Московский общественный научный фонд, 2004. – 224 с.
3. Основы региональной экономики / Под ред. Гранберг А.Г. – М.: ГУ ВШЭ, 2001. – 495 с.
4. Региональная экономика и управление / Под ред. Гаврилов А.И. – М.: Юнити-Дана, 2002. – 239 с.
5. Социально-экономическое развитие малых и средних городов в среднесрочный период. Проект // Малые города. Деловой вестник местного самоуправления. – 1999. – №3-4. – С.5-9.

**ПРОБЛЕМЫ МАССОВОГО ВЫКУПА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ С ЦЕЛЮ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ПЕРЕВОДА В ИНЫЕ КАТЕГОРИИ**

М.В. Козина¹, Н.А. Студенкова²

¹*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия*

²*Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Россия*

Самым дискуссионным вопросом при проведении земельной реформы является установление порядка приватизации и оборота земель сельскохозяйственного назначения, поскольку эти земли традиционно считаются наиболее ценной категорией земель. Земли сельскохозяйственного назначения являются основой не только стратегической, продовольственной, но и национальной безопасности страны. Как показывает практика, за последние два десятилетия в России наметилась негативная тенденция использования земель сельскохозяйственного фонда для несельскохозяйственных нужд. Значительные площади таких земель изымаются из сельскохозяйственного оборота, и их значительную долю переводят под индивидуальное жилищное строительство, дачные, садовые товарищества. Не является исключением и Томская область, где для этих целей уже изъято почти 300 тыс. га сельхозугодий.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории Томской области по состоянию на 1 августа 2015 года составляет 2243,3 тыс. га, это приблизительно 7% от всей площади Томской области, из них 418,7 тыс. га, или 18,7%, приходится на территорию Томского района [3]. На сегодняшний день в Томском районе значительные по площади земельные участки сельскохозяйственного назначения находятся в аренде - это 124 земельных участка общей площадью 9 126,6 га, из них 118 участков общей площадью 8880,3 га, или 97,3%, относятся к землям сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена. После выкупа таких земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения зачастую происходит перевод этих участков из одной категории в другую: под индивидуальное жилищное строительство, дачное и садовое хозяйство, в земли промышленного пользования. Согласно данным Департамента по управлению государственной собственностью Томской области и Администрации Томского района, за период с 2012 года по 31 июля 2015 года из всех земель сельскохозяйственного назначения на территории Томского района в земли иных категорий было переведено 98 земельных участков общей площадью 483,4 га. При этом из 98 переведенных земельных участков сельскохозяйственного назначения 24 земельных участка общей площадью 234,3 га (48,5% от общей площади переведенных земель в Томском районе за 2012-2015 годы) переведены из земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий по инициативе Администрации Томского района [3].

Особенно актуальна рассматриваемая проблема для территории Обь-Томского междуречья, расположенной в границах Томского района. На междуречье представлены высокопродуктивные почвы, пригодные для использования в сельскохозяйственном производстве, лесопользовании, водохозяйственной деятельности и в силу этого имеющие высокую потенциальную значимость. Территория Обь-Томского междуречья представляет собой плоскую, слабо расчлененную поверхность, ограниченную на востоке р. Томью, на западе – Обью, на юге – левым притоком Томи р. Большая Черная. Общая площадь составляет 3,64 тыс. км² [6]. Территория междуречья сложена тремя основными типами геолого-геоморфологических поверхностей: древняя равнина, ложбины древнего стока, террасово-долинный комплекс Оби и Томи, различающихся составом отложений, структурой почвенного и растительного покрова, строением и свойствами почв. Равнина представлена сочетанием серых, темно-серых и серых глеевых почв. Почвы этих типов плодородные, давно и активно используются в сельском хозяйстве. Территория древней равнины является своего рода аграрным ядром природопользования, и основные перспективы ее развития связаны с земледелием. Для ложбин стока характерны альфегумусовые подзолы, реже – дерново-подзолы. По своим качественным признакам эти почвы характеризуются как малоперспективные для ведения сельского хозяйства, однако на этих территориях произрастают высокобонитетные сосняки. Данные типы почв относятся к категории земель, обеспечивающих лесохозяйственную и рекреационную устойчивость территории. Третий тип геолого-геоморфологической поверхности данной территории характеризуется сочетанием всех элементов почвенного разнообразия: от

светло-серых оподзоленных почв до дерново-подзолов альфегумусовых. Пойменные территории предназначены для развития овощеводства. Сложная структура почвенного покрова обеспечивает природное разнообразие и социально-экономическую устойчивость этой территории. На междуречье сочетаются почвы с благоприятными лесохозяйственными и сельскохозяйственными свойствами [1]. Формирующие данную территорию почвы обладают определенными природными признаками (потенциальным запасом элементов питания растений, составом и запасом гумуса, реакцией среды и другим), которые составляют информационную основу для кадастровой оценки земель, данные которой имеют значение для рационального использования выделенных агропроизводственных групп с учетом их природных характеристик.

В основе кадастровой оценки сельскохозяйственных земель лежат значения характеристик плодородия почв и технологические свойства. Для правильного научно обоснованного определения стоимости таких земель необходимо изучение, обследование и проведение специальной оценочной работы по определению качества земли. Первым этапом земельно-оценочных работ, содержащим систематизацию данных о почвенном покрове, дающих характеристику о степени пригодности для сельского хозяйства, является бонитировка почв. В настоящее время из-за недостаточного финансирования комплексная оценка плодородия почв сельскохозяйственных земель, как правило, не проводится. Поэтому для исчисления кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель используются агропроизводственные показатели двадцатилетней давности [2, 5]. По мнению П.М. Сапожникова, главными недостатками используемой методики, являются как раз отсутствие требований к наличию в необходимом объеме и соответствующего качества картографического почвенного материала, отсутствие регламентов обязательного обновления и получения данных материалов, а также невозможность составления экспликации площадей земельных участков по типам почв по причине отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений о местоположении границ земельных участков. При проведении в 2013 году кадастровой оценки сельскохозяйственных земель Томской области использовался картографический материал, составленный в различные годы, а также почвенные карты районов, которые составлены не для всех муниципальных образований. В приведенной ниже таблице представлены значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Томской области соответствующей группы, полученные в ходе кадастровой оценки в 2013 году.

Таблица

Значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Томского района соответствующей группы [2]

Номер кадастрового р-на	Наименование кадастрового района	Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4	Группа 5	Группа 6
70:14	Томский	1,35	2,81	5,89	4,12	0,165	0,13

Согласно действующей методике, к первой группе относятся земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища. Несмотря на то, что рассматриваемая группа является наиболее трудоемкой в расчетах кадастровой стоимости, поскольку именно она, согласно методике, производится с учетом почвенных разновидностей и которая должна быть наиболее «дорогой» группой, по результатам оценки не является таковой. Вследствие чего, земли сельскохозяйственного назначения Томского района имеют самую низкую кадастровую стоимость - от 860 до 129 000 рублей за га. А так как, для определения выкупной цены земли и стартовой стоимости для проведения торгов применяется кадастровая стоимость, то выкуп таких земельных участков в Томском районе производится в среднем по цене 1 210 рублей за 1 га, даже если это прилегающие к городу Томску земельные участки, рыночная стоимость которых значительно выше. Таким образом, в Томском районе земли сельхозпредприятий покупают по цене земель сельскохозяйственного назначения, а затем по средствам перевода таких земель под индивидуальное жилищное строительство, дачные, садовые товарищества их продают по цене земель для строительства, где цена земель возрастает в сотни раз. Следовательно, расширение строительства коттеджей, дачных поселков, многоэтажных поселков вокруг городов, в том числе и г. Томска, идет быстрыми темпами. Такая же тенденция прослеживается во всех регионах Российской Федерации. Доходность пригородного земельного рынка в стране оценивается в десятки миллиардов долларов. Таким образом, возникает вопрос о степени соответствия кадастровой стоимости реальной экономической ценности земли Томского района, пригодной для сельскохозяйственного производства.

Необходимо акцентировать внимание общественности и властей, на том, что земельные участки, расположенные в районе Обь-Томского междуречья, имеют не только привлекательное месторасположение для целей застройки, но и являются весьма важной в хозяйственном, рекреационном и экологическом отношении для г. Томска территорией. 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 [4]. С одной стороны, данная территория является резервом для расширения границ города Томска, с другой - стратегическим объектом, так как на территории происходит добыча и эксплуатация подземных вод, а также развивается сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство. Именно поэтому необходимо пересмотреть методики проведения оценочных мероприятий сельскохозяйственных земель, в основу которых должно быть положено сочетание социально-экономических и

современных природно-экологических аспектов, позволяющих рассчитать научно обоснованные результаты их стоимости.

Литература

1. Дюкарев А.Г., Пологова Н.Н. Почвы Обь – Томского междуречья // Вестник Томского государственного университета Биология. – 2011 – № 3 (15). – С. 16 – 37.
2. Отчет № 351/14/70 от 20.02.2014г. Об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Томской области. Новосибирск: ООО «Информационно-аналитическое Бюро». 2014. 72 с.
3. Официальный интернет-портал Администрации Томской области [электронный ресурс]. URL: <http://tomsk.gov.ru/rating/front/view/id/222> (28.02.2016)
4. Попов В. К., Козина М. В. Экологизация кадастровой оценки для устойчивого развития урбанизированных территорий // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2015 – Т. 326 – № 11. – С. 98 – 105.
5. Скалабан В.Д. Агрэкологические данные земельного кадастра в стратегии устойчивого развития России. – М.: Академический проект, 2009. – 255 с.
6. Студенкова Н.А. Подзолистые почвы Томь – Обского междуречья // Старт в науку: Материалы Юбилейной XI ежегодной студенческой конференции Биологического института. – Томск: ТГУ, 2011 – С. 65 – 66.

ПРАВОВОЙ И СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТЫ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНЫХ СХЕМ ОЧИСТКИ ТЕРРИТОРИИ ТОМСКОГО РАЙОНА

М.И. Колодная, А.Е. Каташова

Научные руководители аспирант Т.Н. Мочалова, профессор О.А. Пасько
Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

За последние два года в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» внесено множество поправок и изменений, в частности, понятие «твердые бытовые отходы» заменено на «твердые коммунальные отходы» (ТКО) (статья 1 [6]). Другим значимым изменением стало утверждение территориальной схемы обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами (статья 13.3 [5]).

Генеральные схемы очистки территорий населенных пунктов разрабатывают в соответствии с градостроительной документацией. Их утверждают органы местного самоуправления согласованно с органами жилищно-коммунальных хозяйств и санитарно-эпидемиологической службы. В соответствии с документами территориального планирования очистки территории данные схемы должны включать в себя [5]:

1. Общую информацию о городе и природно-климатических условиях;
2. Данные о современном состоянии системы санитарной очистки и уборки города;
3. Численность населения;
4. Объемы образования отходов, утилизации и обезвреживания;
5. Методику осуществления очистки города или поселения;
6. Экономическое обоснование по требующимся вложениям и расходам;
7. Графическую часть.

Данные материалы становятся основой для землеустройства, рационального функционирования всех задействованных структур города и его развития в перспективе. Генеральная схема является частью генерального плана города и составляется на срок до 5 лет с прогнозом на 10-20 лет вперед.

На территории Томского района выявлено 24 незаконных свалки, находится четыре объекта размещения коммунальных отходов, включенных в государственный реестр объектов размещения отходов и 18 пунктов накопления [1]. Большое число неконтролируемых объектов утилизации негативно сказывается на окружающей среде, всех элементах природного комплекса, а также – на здоровье человека; кроме того, развитие неуправляемое процессов загрязнения может привести к невозможности рекультивации нарушенных земель и необратимой потере потенциально экономически ценных земельных ресурсов.

Во избежание развития негативных процессов в Томской области ведется активная работа по разработке генеральных схем. Генеральную схему необходимо предоставить выполненной в виде государственного проекта. Схемы 18-ти территорий поселений уже подготовлены, в том числе, с участием магистрантов кафедры общей геологии и землеустройства ТПУ и находятся на стадии согласования и обработки.

Разработка генеральной схемы Томского района будет принципиально отличаться от подготовленных схем остальных районов, особенно в планировке сбора и утилизации отходов. На некоторых полигонах реализована возможность сортировки отходов с учетом их дальнейшей утилизации (захоронение и вторичная переработка). Особенно актуален анализ организации отраслевой экономики субъекта, определяющий структуру переработки в зависимости от преобладания вида ТКО в общей морфологии. В соответствии с этим будет проведена реорганизация работы полигонов, транспортного обеспечения процесса сбора отходов, их рециклинга, что предусматривает необходимость финансирования в данную отрасль уже на начальных этапах. При запуске цепочки: раздельный сбор – переработка – дешевые материалы – прибыль – снижение экологических рисков – сокращение числа объектов утилизации и их площади – должны включиться экономические механизмы и появиться материальная заинтересованность переработчиков.

Другой особенностью разработки генеральной схемы станет объем образования отходов на территории района. Так, по данным государственного доклада «О состоянии и охране окружающей среды Томской области в