

ГЕОЛОГИЯ, ГЕОФИЗИКА, ГЕОДЕЗИЯ

doi: 10.51639/2713-0576_2024_4_3_92

УДК332.334.4:631.1(470+571)

ГРНТИ 36.23.25

ВАК 1.6.15

Оценка эффективности использования особо ценных сельскохозяйственных земель муниципального образования г. Новороссийск¹Неткачева Е.С., *²Шеманин В. Г.

¹ - Новороссийский политехнический институт (филиал) Кубанского государственного технологического университета, Новороссийск, 353900, Россия,

г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, дом 20,

² - Новороссийский филиал Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова (НФ БГТУ им. В.Г. Шухова), 353919, Россия,

г. Новороссийск, Мысхакское шоссе, дом 75

e-mail: eekaterinko@mail.ru, *vshemanin@mail.ru**Аннотация**

В статье рассматриваются нормативно-правовые и теоретические основы эффективного использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения. Проведен анализ современного состояния и дана оценка использования таких земель в МО г. Новороссийск. Разработаны основные направления повышения эффективности использования особо ценных земель на данной территории.

Ключевые слова: особо ценные земли сельскохозяйственного назначения, МО г. Новороссийск, генеральный план, реестр, интерактивная карта, почвенное обследование.

Введение

Актуальность работы обусловлена проблемой нецелевого использования особо ценных сельскохозяйственных земель муниципального образования (МО) г. Новороссийска, а главное - незаконной застройкой таких земель.

Рассмотренные нормативно-правовые и теоретические основы эффективного использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения позволяют сделать анализ современного состояния и дана оценка перспективы использования таких земель в МО г. Новороссийск.

Поэтому целью настоящей работы является оценка эффективности использования особо ценных сельскохозяйственных земель в МО г. Новороссийск и предложены основные направления повышения эффективности использования особо ценных земель на этой территории.

Нормативно-правовые и теоретические основы

На сегодняшний день критерием отнесения земель к особо ценным служит удельный показатель их кадастровой стоимости. Правовое обеспечение использования особо ценных сельскохозяйственных земель уточнено в ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно этой статье: «Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), — в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране» [1].

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья (ОЦХЗ), в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается [2].

Сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

Статьей 4 Закона Краснодарского края № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, утверждает высший исполнительный орган государственной власти Краснодарского края [3]. Эти перечни по муниципальным образованиям утверждаются администрацией Краснодарского края.

Закон предусматривает механизм исключения земель из перечней особо ценных, если они утратили свою ценность. Вопросы об исключении Межведомственная комиссия, утвержденная приказом Министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности N434 [4].

Анализ современного состояние и оценка использования ОЦХЗ в МО г. Новороссийск

Объектом исследования является МО г. Новороссийск, который расположен в юго-западной части Краснодарского края, на Черноморском побережье Кавказа, на берегу Цемесской бухты. Площадь муниципального образования составляет 84,7 тыс. га. Новороссийск - промышленный город и крупнейший порт на российском Черноморском побережье.

При определении особо ценных сельскохозяйственных земель проводится комплекс работ по изучению состояния использования земель, такие как почвенные, геоботанические, землеустроительные обследования. На территории МО г. Новороссийск находятся известняковые и мергелевые почвы, подобные почвы встречаются только в Крыму. Они обладают уникальными свойствами, сопоставимыми с почвами долины Шампань (рис. 1).

Г. Новороссийск, и Шампань образованы на меловых отложениях - известняковых породах. Почвы обоих регионов богаты карбонатами кальция и это способствуют производству игристых вин с яркой кислотностью и минеральностью.

Почвы богаты обломками известняков по всему профилю. Благодаря хорошему дренажу виноград получает достаточно кислорода, что придает винам свежий, чистый вкус.

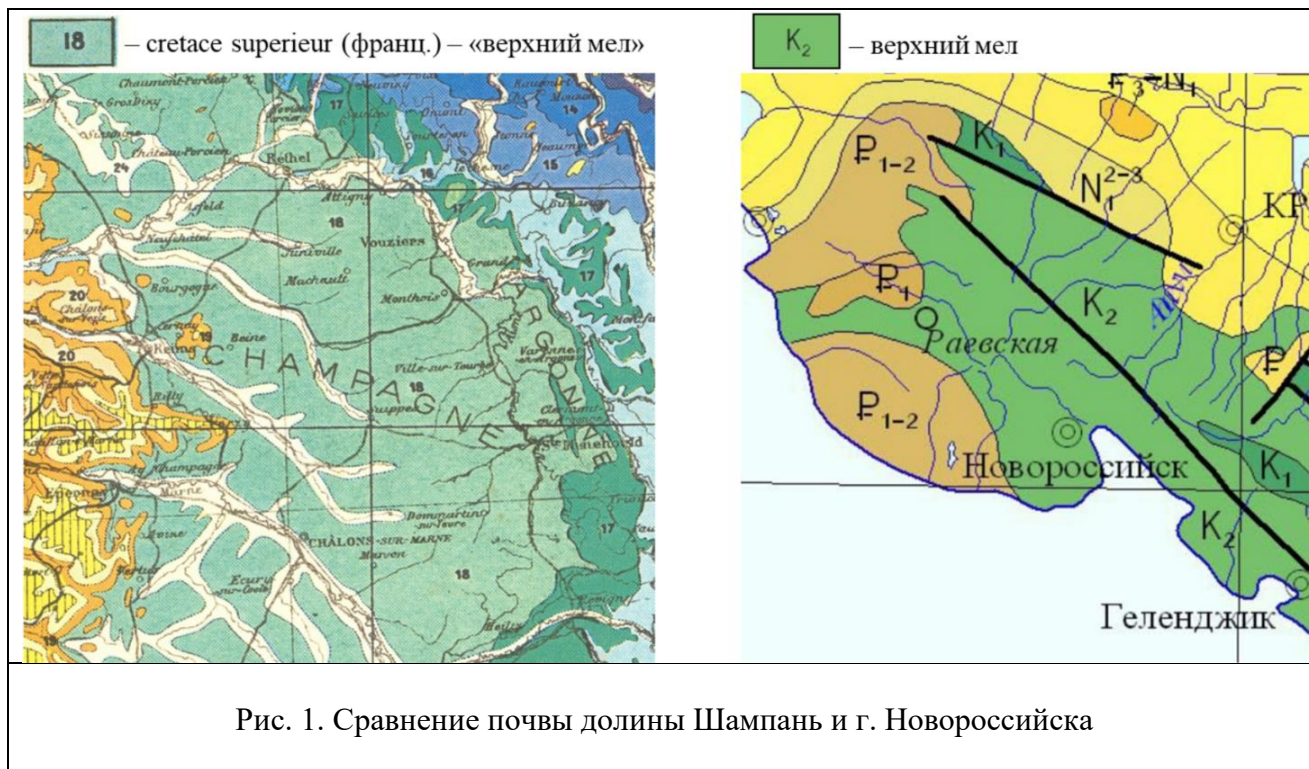


Рис. 1. Сравнение почвы долины Шампань и г. Новороссийска

Хорошо проницаемая почва защищает виноград от корневых гниений и других болезней. Известняковые породы подвергаются выветриванию и создают карстовые формы рельефа, характерные для района.

Закладка виноградников в Новоросси́йске, с учетом крутого рельефа, крутизны склона и экспозиции, требует специализированных подходов. Для виноградников южная экспозиция является наиболее предпочтительной, так как максимум солнечного света в течение дня способствует более раннему созреванию винограда и повышению сахаристости. Также оптимальной является юго-восточная экспозиция. Недостатками крутых склонов является сложность с механизацией работ на крутых склонах, что требует ручного труда и специализированной техники, также крутые склоны подвержены эрозии.

Для решения этих проблем существует такой метод закладки, как террасирование – создание горизонтальных площадок для посадки винограда на крутых склонах (пример приведен на рис. 2). Такие площадки так же укрепляют подпорными стенками для предотвращения оползней.

Анализ генерального плана МО г. Новоросси́йска

Для анализа изменений в генеральном плане в сфере особо ценных сельскохозяйственных земель рассмотрим карты функционального зонирования в 2019 г. и 2023 г. В этом случае земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:8155, площадью 7,6 га переведен из зоны застройки индивидуального жилищного строительства в зону сельскохозяйственных угодий (рис. 3).

На рис. 4. представлен целый массив земельных участков общей площадью 45,1 га, расположенных в станице Раевской, переведенный из зоны садоводческих огороднических или дачных объединений граждан в зону сельскохозяйственных угодий.



Рис. 2. Террасирование виноградников

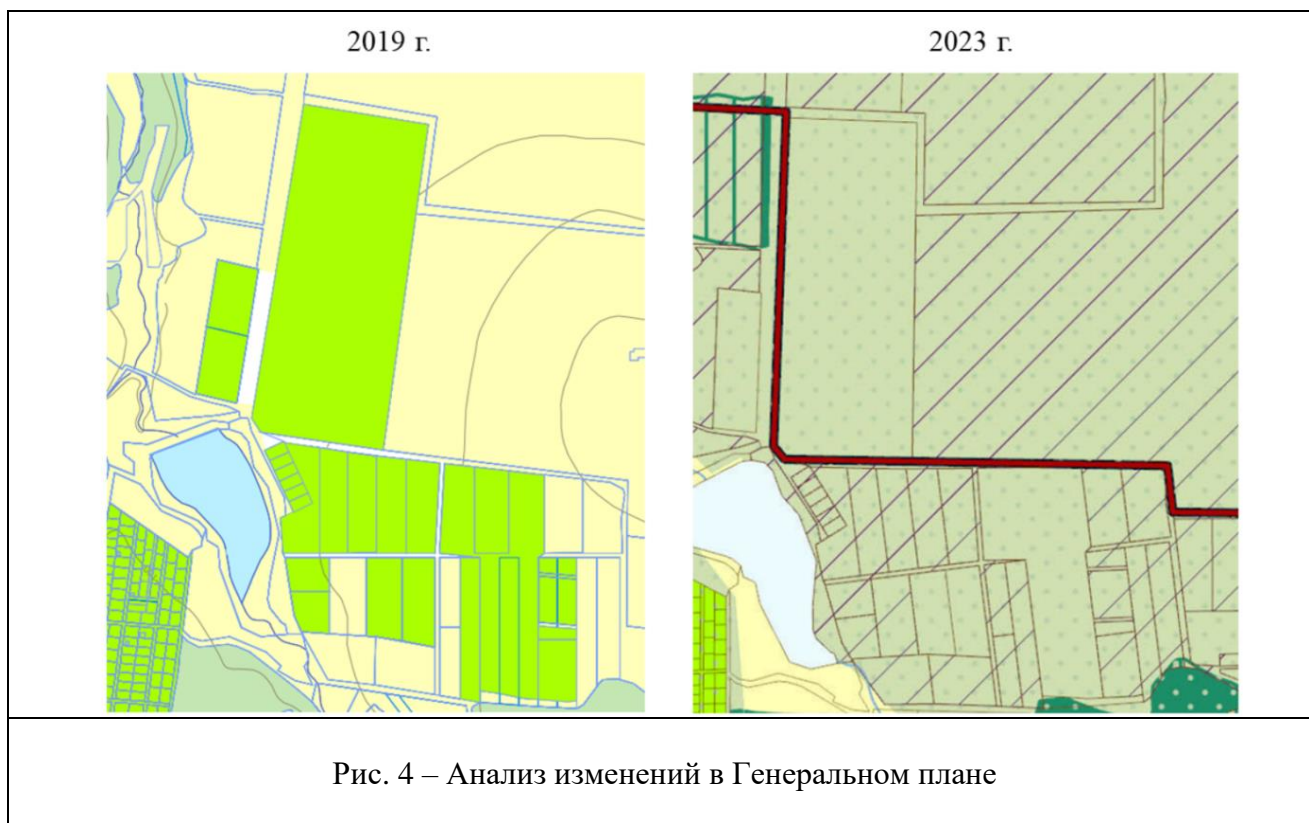
2019 г.



2023 г.



Рис. 3 – Анализ изменений в Генеральном плане



Вобоих приведенных случаях участки, ранее входившие в границы населенного пункта, были оттуда выведены. Это может быть связано с переосмыслением плана развития территории с целью сохранения земель сельскохозяйственного назначения, в том числе особо ценных.

Для анализа информации о состоянии и использовании особо ценных земель сельскохозяйственного назначения (ОЦСХЗ) также рассмотрено постановление администрации МО г. Новороссийска N 1909[5].

В результате инвентаризации пригодных для винограда земель в целях их отнесения к особо ценным сельскохозяйственным, было выявлено 1826 земельных участка общей площадью 8534,41 га. Площадь под насаждениями винограда составила 1457,77 га, Площадь, пригодная под виноградарство – 3774,74 га.

Таким образом, площадь, пригодная под виноградарство, но неиспользуемая по назначению равна 2316,97 га, что говорит о том, что большая часть виноградопригодных – особо ценных земель не используется по целевому назначению.

Результаты исследования показали, что в муниципальном образовании есть факторы, негативно влияющие на эффективность использования особо ценных сельскохозяйственным земель, такие как:

- незаконное использование ОЦСХЗ;
- большое количество ОЦСХЗ, не используемых по целевому назначению.

Однако анализ карт функционального зонирования показал, что последние изменения в Генеральном плане свидетельствуют о приоритете сохранения ОЦСХЗ.

Заключение

Для предотвращения незаконного использования особо ценными землями, необходимо создать реестр ОЦСХЗ земель в открытом доступе.

На сегодняшний день, чтобы получить сведения об отнесении земельного участка к особо ценным угодьям необходимо запросить их в Департаменте Имущественных Отношений Краснодарского края.

Не все застройщики знают про эту процедуру, вследствие чего происходит незаконное строительство на таких земельных участках.

Также для решения данной проблемы необходимо создать интерактивную карту виноградопригодных земель. Открытость карты позволит любому желающему без обращения в органы власти ознакомиться с информацией о территории.

Слой карты со срезом виноградопригодных земель существенно расширит возможности градостроительного анализа и поможет ограничить застройку в соответствии с актуальными законами.

Почвенные обследования – это ключевой элемент повышения эффективности использования ОЦСХ.

В силу различных факторов, включая антропогенное воздействие, экологические изменения, неправильное землепользование, почвы могут утратить свои первоначальные свойства и ценность.

Исключение из категории ОЦСХ позволяет освободить эти земли для использования в других целях, например, для строительства, рекреации, если это не противоречит другим законодательным ограничениям.

Конфликт интересов

Авторы статьи заявляют, что у них нет конфликта интересов по материалам данной статьи с третьими лицами, на момент подачи статьи в редакцию журнала, и им ничего не известно о возможных конфликтах интересов в настоящем со стороны третьих лиц.

Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа :http://www.consultant.ru/document/cons_doc_-LAW_33773/
2. Закон Краснодарского края №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» URL: <https://base.garant.ru/23940532/>
3. Распоряжение главы администрации Краснодарского края. N 283-р "Об утверждении перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на территории города Новороссийска, использование которых не допускается для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством" от 30 марта 2006 (с изменениями на 6 июля 2022 года)» URL: <https://docs.cntd.ru/document/444748969>
4. Приказ министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края от 1 августа 2023 г №434"О межведомственной комиссии по вопросам исключения из перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается ,земель или земельных участков, расположенных на территории Краснодарского края" URL: <https://base.garant.ru/407466767/>
5. Постановление администрации МО г. Новороссийска N 1909 "Об утверждении результатов инвентаризации виноградопригодных земель, расположенных на территории муниципального образования г. Новороссийск" от 06.07.2022 года URL: <https://admnrsk.ru/dokumenty/dokumenty-administratsii/normativnye-pravovye-akty/postanovlenija/postanovlenie-1909-ot-01-04-2021-ob-utverzhenii-rezultatov-inventarizatsii-vinogradoprigodnykh-zeme/>

6. Генеральный план МО г. Новороссийск – N 44 от 24.11.2020 года URL: <https://admnvrsk.ru/gorozhanam/gradostroitel'naya-deyatelnost/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnyu-plan/>

7. Проблемы выделения особо ценных земель в субъектах Российской Федерации / В. И. Ресин, С. И. Носов, Б. Е. Бондарев [и др.] // Горизонты экономики. – 2024. – № 1(81). – С. 97-105. – EDN LQTHBX.

8. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/> свободный.

Effectiveness assessment of the use of especially valuable agricultural lands in the Novorossiysk Municipal District

¹Netkacheva E.S., *²Shemanin V.G.

¹*Novorossiysk Polytechnic Institute (branch) Kuban State Technological University, Novorossiysk, 353900, Russia, Novorossiysk, Karl Marx str., house 20*

²*Novorossiysk branch of Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov (NF BSTU named after V.G. Shukhov), 353919, Russia, Novorossiysk, Myshakskoe highway, house 75*

e-mail: EEKATERINKO@mail.ru, *VSHEMANIN@mail.ru

Abstract

The article discusses the regulatory and theoretical foundations for the effective use of especially valuable agricultural land. The analysis of the current state is carried out and the assessment of the use of such lands in the city of Novorossiysk is given. The main directions of increasing the efficiency of the use of especially valuable lands in this territory have been developed.

Keywords: especially valuable agricultural lands, Novorossiysk Municipal District, general plan, register, interactive map, soil survey

References

1. Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated 10/25/2001 [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_-LAW_33773/
2. The Law of the Krasnodar Territory No. 532-KZ "On the basics of regulating land relations in the Krasnodar Territory" URL: <https://base.garant.ru/23940532/>
3. The order of the head of the Krasnodar Territory administration. No. 283-r "On approval of the list of lands of especially valuable productive agricultural lands in the territory of the city of Novorossiysk, the use of which is not allowed for purposes unrelated to agricultural production" dated March 30, 2006 (as amended on July 6, 2022)" URL: <https://docs.cntd.ru/document/444748969>
4. Order of the Ministry of Agriculture and Processing Industry of the Krasnodar Territory dated August 1, 2023 No. 434 "On the interdepartmental commission on the exclusion from the list of especially valuable productive agricultural lands, the use of which for other purposes is not allowed, lands or land plots located on the territory of the Krasnodar Territory" URL: <https://base.garant.ru/407466767/>

5. Resolution of the Administration of the Ministry of Defense of Novorossiysk No. 1909 "On approval of the results of the inventory of grape-bearing lands located on the territory of the municipal formation of Novorossiysk" dated 07/06/2022 URL: <https://admnvrsk.ru/dokumenty/dokumenty-administratsii/normativnye-pravovye-akty/postanovleniya/postanovlenie-1909-ot-01-04-2021-ob-utverzhenii-rezultatov-inventarizatsii-vinogradoprigoznykh-zeme/>
6. The general plan of the Ministry of Defense of Novorossiysk – No. 44 dated 11/24/2020 URL: <https://admnvrsk.ru/gorozhanam/gradostroitelnaya-deyatelnost/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnyy-plan/>
7. Problems of allocation of especially valuable lands in the subjects of the Russian Federation / V. I. Resin, S. I. Nosov, B. E. Bondarev [et al.] // Horizons of Economics. – 2024. – № 1(81). – Pp. 97-105. – EDN LQTHBX. 8. Public cadastral map [Electronic resource]. – Access mode: <http://pkk5.rosreestr.ru> / free.