

**Землеустройство при
совершенствовании
территориальной организации
сельских поселений на
примере Михайловского
района**

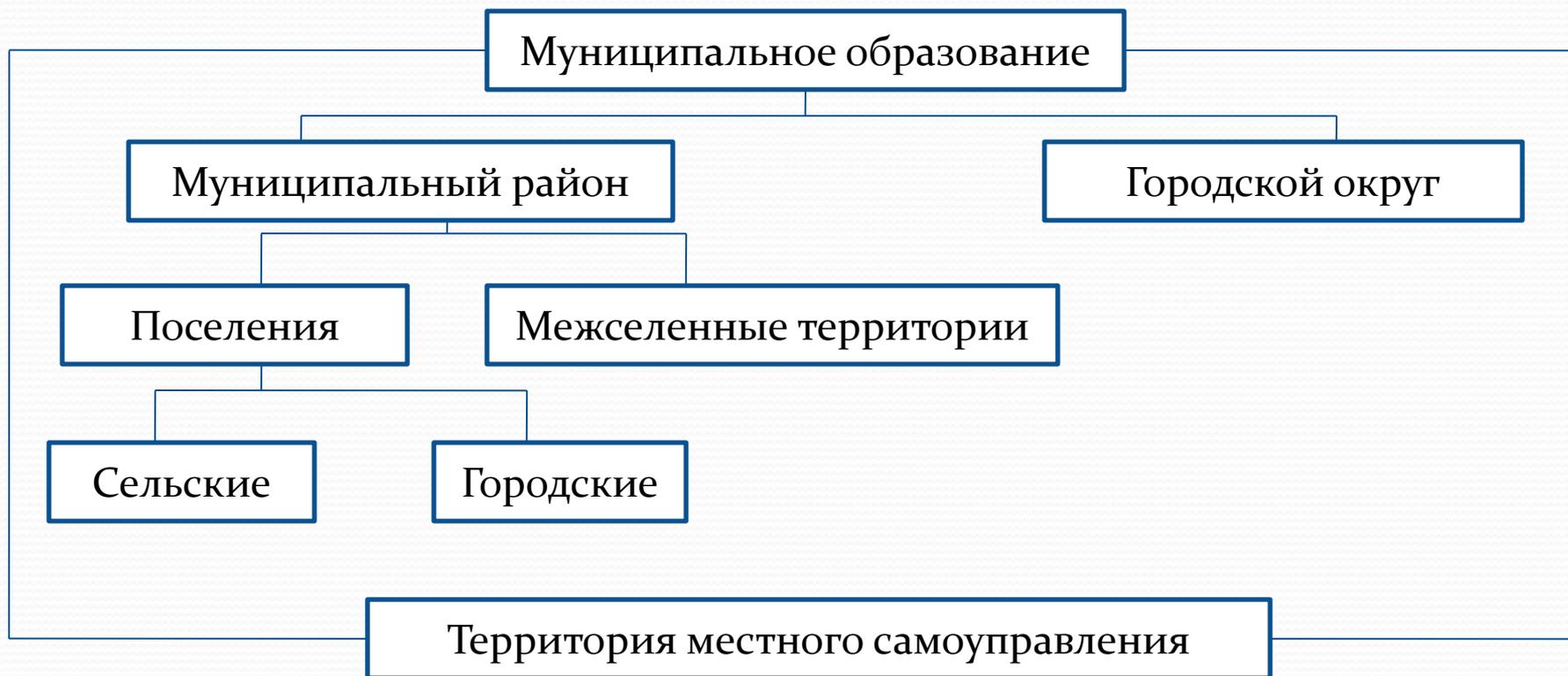


Цель работы: обоснование необходимости проведения землеустройства муниципальных образований.

Задачи:

- определение значения земельных ресурсов в создании территориальной и экономической основы муниципального образования;
- провести совершенствование территориальной организации муниципальных образований и зонирование территории Михайловского района;
- обосновать типологию поселений, дать основные направления территориальной организации муниципального образования;
- провести оптимизацию числа и размеров поселений в муниципальном районе, определить экономическую эффективность совершенствования территориальной организации.

Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. №131-ФЗ (с изменениями на 30 марта 2015 года)



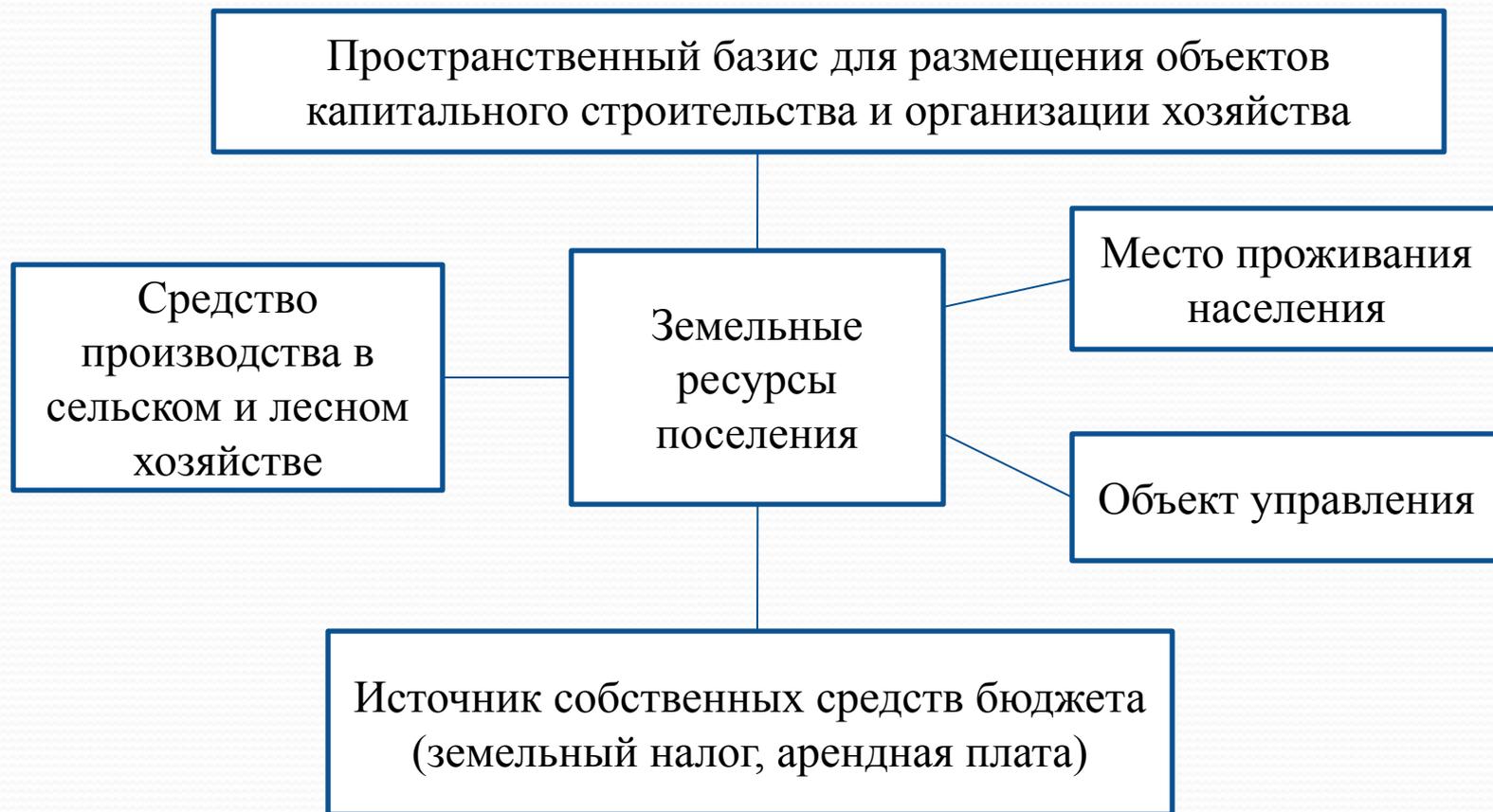
Реформой местного самоуправления РФ предусматривается использование следующих подходов:

- **экономический подход** - критерием для создания муниципального образования должен быть уровень экономического развития, наличие развитой инженерной и социальной инфраструктуры, позволяющей оказывать услуги населению;
- **поселенческий** - основан на приоритете приближения органов местного самоуправления к населению. Муниципальными образованиями являются все города, поселки, сельские административно-территориальные образования;
- **административный подход** - включает в себя наделение правами муниципального образования одновременно двух уровней: районного и поселкового (внутри района), с соответствующим разделением между ними полномочий, собственности и доходов.

Требования к формированию территорий сельских поселений:

- размеры территории поселения устанавливаются с учетом численности его населения;
- в границах сельского поселения могут находиться один сельский населенный пункт с численностью населения более 1000 человек (для территории с высокой плотностью населения - более 3000 человек) и (или) объединенные общей территорией несколько сельских населенных пунктов с численностью населения менее 1000 человек каждый (менее 3000 человек каждый);
- границы поселения, в состав которого входят два и более населенных пункта устанавливаются с учетом пешеходной доступности до административного центра сельского поселения и обратно в течение рабочего дня для жителей всех населенных пунктов, входящих в состав поселения;
- территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения, рекреационные земли, земли для развития поселения;
- в состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения;
- территория населенного пункта должна полностью входить в состав территории поселения;
- границы поселения не могут пересекаться границами населенного пункта.

Значение земельных ресурсов поселения



Характеристика поселений по социально-экономическим зонам Михайловского района

Социально-экономические зоны	Численность населения, чел.	Площадь, кв.м.	Количество населенных пунктов, шт.	Среднее расстояние до административного центра, км.	Средняя кадастровая стоимость, руб./кв.м.	Средняя рыночная стоимость, руб./кв.м.
зона с высоким потенциалом	787,0-7023,0	1560000,0-9570000,0	1-4	12,0	133,70-725,20	178,3-966,9
зона со средним потенциалом	624,0-857,0	1880000,0-1980000,0	2-3	14,5	148,9-246,4	198,6-328,6
зона с низким потенциалом	392,0-511,0	910000,0-1740000,0	2-4	11,0	132,5-230,2	176,7-306,9

Распределение населенных пунктов по социально-экономическим зонам

Социально-экономические зоны	Населенные пункты
зона с высоким потенциалом	Арсентьевка, Петропавловка, Михайловка, Новогеоргиевка, Красный Яр, Черемисино, Зеленый Бор, Поярково, Красная Орловка, Шадрино, Чесноково
зона со средним потенциалом	Нижняя Завитинка, Коршуновка, Красный Восток, Новочесноково, Высокое, Куприяново, Винниково, Калинино
зона с низким потенциалом	Ярославка, Нижняя Ильиновка, Шумиловка, Воскресеновка, ст.Воскресеновка, Шурино, Кавказ, Дубовое, Привольное

Производственное направление хозяйств

Наименование хозяйств	Местонахождение	Численность работающих, чел.	Производственное направление
ООО «Михайловское»	с.Зеленый Бор	127	растениеводство
колхоз «Надежда»	с.Михайловка	40	растениеводство
КФХ «Ринг»	с.Арсентьевка	16	растениеводство
ОАО МТС «Амур»	с.Поярково	36	растениеводство
ООО«Поярковская птицефабрика»	с.Поярково	103	растениеводство, животноводство
ООО «Соя»	с.Петропавловка	27	растениеводство
ПСК «Чесноковское»	с.Чесноково	35	растениеводство
СПК (колхоз) «Мир»	с.Коршуновка	65	растениеводство, животноводство
СПК колхоз «Партизан»	с.Красный Яр	15	растениеводство
КФХ «Михайловское»	с.Воскресеновка	14	растениеводство
КФХ «Никольское»	с.Калинина	39	растениеводство
КФХ «Прохладное»	с.Поярково	13	растениеводство
КФХ «Сумароковское»	с.Чесноково	6	растениеводство
КФХ «Шадринское»	с.Шадрино	70	растениеводство
КФХ «Сердолик»	с.Дубовое	74	растениеводство
КФХ «Заречное»	с.Ново-Чесноково	23	растениеводство
СК колхоз «Дим»	с.Дим	100	растениеводство

Структура посевных площадей Михайловского района

Наименование хозяйств	Пшеница	Соя	Ячмень	Овёс	Картофель	Овощи
ООО «Михайловское»	5100	10400	1000	500	-	-
ООО «Соя»	920	2670	570	120	-	-
ООО «Заря»	150	800	30	80	-	-
ООО «Поярковская птицефабрика»	-	3500	-	-	30	25
ООО «Амурская с/х компания»	-	2400	-	-	-	-
ПСК «Чесноковское»	600	1200	350	250	-	-
ПСК «Атлант»	-	500	-	-	-	-
ОАО МТС «Амур»	390	1300	190	120	-	-
СК колхоз «Дим»	1350	3020	840	640	-	-
СК колхоз «Мир»	900	2200	500	500	-	-
Колхоз «Надежда»	400	2100	400	200	15	10,5
Колхоз «Партизан»	300	1100	250	300	-	-
Колхоз «Кавказ»	-	100	-	70	-	-
КФХ «Шадринское»	1000	1600	350	180	-	-
КФХ «Сердолик»	1100	3000	800	250	-	-
КФХ «Горизонт»	530	2600	572	130	-	-
КФХ «Ринг»	700	2000	250	400	-	-
КФХ «Никольское»	350	1500	200	400	-	-
КФХ «Заречное»	200	700	100	150	-	-
КФХ «Звезда»	120	360	120	40	-	-
КФХ «Зори Амура»	-	400	-	300	-	-
КФХ «Михайловское»	200	800	200	220	-	-
КФХ «Шумиловское»	250	600	250	80	-	-
КФХ «Прохладное»	-	700	-	-	-	-
КФХ «Сумароковское»	120	500	70	30	-	-
КФХ «Горлово»	150	500	80	-	-	-
КФХ «Возрождение»	50	200	-	-	-	-
КФХ «Лабиринт»	50	200	-	100	-	-
КФХ «Нестеренко»	-	150	10	10	-	-
КФХ «Восток»	40	250	-	25	-	-
ИП Гараш А.П.	-	600	-	-	-	--
КФХ «Яр»	-	200	-	-	-	-
КФХ «Яковлево»	-	150	-	-	-	-
ОАО «Димское»	-	1330	-	-	-	-
Всего:	15000	51880	7132	5105	45	38,5

Структура животноводства по сельскохозяйственным предприятиям

Наименование хозяйств	КРС всего	в т.ч. коровы	Лошади
СПК колхоз «Мир»	227	95	4
СК колхоз «Дим»	456	178	15
Всего:	683	273	19

Характеристика муниципальных образований

Наименование поселения	Название населенного пункта	Площадь	Численность населения, чел.
Воскресеновский сельсовет	с. Шумиловка	48,46	63,00
	ст. Воскресеновка	38,35	97,00
	с. Кавказ	37,32	79,00
	с. Воскресеновка	49,87	272,00
Димский сельсовет	с.Дим	160,0	787,00
Зеленоборский сельсовет	с. Зеленый Бор	147,70	578,00
	с. Красный Яр	29,80	137,00
	с. Черемисино	106,50	134,00
Дубовской сельсовет	с. Дубовое	48,40	87,00
	с. Привольное	20,37	61,00
	с. Шурино	22,23	322,00
Калининский сельсовет	с. Винниково	127,00	224,00
	с. Калинино	61,00	633,00
Коршуновский сельсовет	с. Нижняя Завитинка	61,00	55
	с. Красный Восток	46,00	101
	с. Коршуновка	87,00	468,00
Нижнеильиновский сельсовет	с. Нижняя Ильиновка	42,00	89
	с. Ярославка	74,00	303
Новочесноковский сельсовет	с. Куприяново	62,00	5,00
	с. Высокое	57,00	150,00
	с. Новочесноково	79,00	649,00
Поярковский сельсовет	с. Поярково	957,00	7023,00
Чесноковский сельсовет	с. Шадрино	74,60	749,00
	с. Красная Орловка	39,10	132,00
	с. Чесноково	42,30	196,00
Михайловский сельсовет	с. Михайловка	89,00	674,00
	с. Арсентьевка	56,00	193,00
	с. Новогеоргиевка	51,00	23,00
	с. Петропавловка	72,00	225,00

Изменение площадей территорий муниципальных образований Михайловского района

Существующее состояние		Проектируемое состояние		Сравнение с существующим	
Наименование поселения	Площадь, га	Наименование поселения	Площадь, га	га	%
1. Воскресеновское	25324,8	1. Михайловское	75625,4	+ 25324,8	+ 33,4
2. Михайловское	50300,6				
3. Димское	25907,8	2. Димское	25907,8	0,0	0,0
4. Дубовское	20795,3	3. Зеленоборское	48834,4	+ 20795,3	+ 42,6
5. Зеленоборское	28039,1				
6. Калининское	41293,1	4. Калининское	41293,1	0,0	0,0
7. Коршуновское	23251,2	5. Коршуновское	38604,9	+ 15353,7	+ 39,8
8. Нижнеильиновское	15353,7				
9. Новочесноковское	40557,6	6. Новочесноковское	40557,6	0,0	0,0
10. Поярковское	7663,7	7. Поярковское	7663,7	0,0	0,0
11. Чесноковское	25330,1	8. Чесноковское	25330,1	0,0	0,0

Выводы:

- выявлены основные критерии для проведения комплексного зонирования (площадь, численность населения, обеспеченность населения объектами социальной и производственной инфраструктуры, кадастровая и рыночная стоимость за земельные участки);
- проведено комплексное зонирование территории Михайловского района, в результате чего было выявлено три зоны: зона с высоким потенциалом, зона со средним потенциалом и зона с низким потенциалом;
- проведена типизация поселений. Установлено два типа поселений: сельскохозяйственные и агроиндустриальные;
- для увеличения экономического потенциала района разработаны предложения по изменению границ поселений.



Спасибо за внимание!