

DOI: 10.12737/22877

Калачук Т.Г., канд. техн. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова,
Ширина Н.В., канд. техн. наук, доц.
Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ПУТЕМ ОРГАНИЗАЦИИ РОДОВЫХ УСАДЕБ (ЧАСТЬ 2)

schnv02@mail.ru

В статье рассматривается новый подход к решению многочисленных проблем человеческого общества и государства за счет создания новых населенных пунктов – экологических поселений, и преобразования в экологические поселения существующих населенных пунктов путем организации родовых усадеб из земель бывших и малонаселенных сельских населенных пунктов.

Ключевые слова: земельные ресурсы, родовые усадьбы, учет, инвентаризация территорий.

В Белгородской области, одной из первых среди субъектов России, принят закон «О родовых усадьбах» (с изм. от 31.10.2013 № 239). Закон нацелен на возрождение традиций исконно русских поместий, закрепление населения в селах и хуторах, увеличение количества и качества экологически чистой продукции, производимой в поместном хозяйстве, эффективное использование земли. Наконец, воспитание у граждан чувства ответственного отношения к земле [1, 2].

Сегодня на территории России, в том числе и в Белгородской области, уже существуют так называемые «экопоселения». Многие люди приходят к выводу, что в городе жить не очень-то комфортно, стремятся жить ближе к земле, ко всему натуральному. Вот почему так важен принятый областной закон «О родовых усадьбах». Он дает законные права на создание родового гнезда: выделение одного гектара земли в безвозмездное пользование с правом наследования для последующих поколений [3].

Родовые поместья, которых на территории одного поселения должно быть не менее десяти, объединяются в родовые поселения. Никто не претендует на земли сельскохозяйственного назначения, речь идет о заброшенных селах и хуторах, которые, как правило, находятся в живописных, экологически чистых местах. Сейчас проводится огромная работа по инвентаризации таких территорий. Те земли, которые признаны пригодными для жилья, выделяются желающим создавать в сельской местности родовые усадьбы.

Реализация проекта по созданию и развитию родовых поместий направлена на использование в первую очередь территорий малонаселенных и бывших населенных пунктов, что будет способствовать их возрождению и развитию, а, в конечном счете, более равномерному рас-

лению, повысит эффективность использования данных земельных участков, имеющих, как правило, хороший ландшафт и экологически более благополучных.

На сегодня проинвентаризованы территории 309 малонаселенных пунктов Белгородской области общей площадью 1839,7 га и 130 бывших населенных пунктов общей площадью 1026,5 га, за исключением Белгорода и Белгородского района, т.к. Белгородский район является стратегическим резервом для развития ИЖС. Застройщик «стандартного» участка ИЖС в 15 соток оплачивает Белгородской ипотечной корпорации за сам участок и еще за подведение дорог и коммуникаций. А надел в 1 га под родовое поместье выдается в бесплатное бессрочное пользование, власти региона подводят дороги и коммуникации к ним бесплатно. Региону вовсе не интересно оплачивать дороги и коммуникации там, где существует устойчивый «платный» спрос на землю.

Таким образом, администрациями муниципальных образований проведена инвентаризация малонаселенных сельских населенных пунктов и территорий бывших населенных пунктов, осуществлена подготовка картографического материала с нанесением границ вышеуказанных населенных пунктов. По результатам инвентаризации на территории области с учётом экологической и социальной пригодности определено около 5 000 га земель в границах территорий 300 бывших и существующих малонаселенных пунктов, пригодных для организации родовых усадеб.

Часть земель населенных пунктов (в том числе уже бывших) передаётся в Белгородскую ипотечную корпорацию (БИК) для последующего малоэтажного строительства и обустройства родовых поместий. В собственность АО «БИК» перешли 19 участков площадью 224 га. В Ва-

луйском районе это бывший хутор Золотая Горка. Из его общей площади 19,6 га БИК передали 5 га. В Волоконовском районе под родовые усадьбы определили один из самых крупных участков – 27 га – из общей площади хутора Ольхова – 71,5 га. Кроме того, в список малонаселённых пунктов вошли хутор Михайловский в Губкинском городском округе, село Павловское в Ивнянском районе, хутора Дружный Первый и Заречье в Корочанском районе, а также по четыре населённых пункта в Красногвардейском и Ракитянском районах. В Новооскольском под усадьбы готовы отдать хутора Бондарев и Берёзов, в Краснояружском – Анновку и Высокий, в Красненском – Ближние Россошки. Завершается передача БИК ещё 11 площадок на 66 га в Прохоровском и Шебекинском районах. В Вейде-

левском, Прохоровском и Ровеньском к корпорации перейдёт 265 га в 11 хуторах и сёлах.

Департамент имущественных отношений разработал проект на 2016-2017 годы, по которому под родовые поместья раздадут сёла и хутора с числом жителей меньше 50 человек. Кроме того, областные программы жилищного строительства включают и малонаселённые пункты, в которых проживает больше 50 человек [4].

Таким образом, для реализации Проекта в наличии имеется 5 тыс. га земли для родовых поместий в 11 районах Белгородской области. Работа в этом направлении продолжается. На рисунке 1 представлены предлагаемые АО «Белгородская ипотечная корпорация» земельные участки в муниципальных образованиях [5].



Рис. 1. Места расположения родовых поселений в Белгородской области

Наибольшая подготовленность к реализации проекта имеется в Белгородском, Корочанском, Шебекинском и Краснояружском районах. На территории указанных районов в качестве первоочередных были определены следующие населенные пункты: **Белгородский район** - с. Устинка; **Корочанский район** - х. Дружный, х. Заречье, х. Ленина; **Краснояружский район** - х. Анновка, х. Высокий, а также Старооскольский район - поселение «Ладушки» и Шебекинский район - х. Гремячий.

На территории перечисленных районов администрациями проведены работы по формиро-

ванию земельных участков и постановке их на государственный кадастровый учет.

Управлением архитектуры и градостроительства Белгородской области разработаны по некоторым территориям схемы архитектурно-планировочного обустройства с разбивкой на конкретные участки для предоставления под родовые поместья, а также подготовлены методические материалы о порядке и правилах обустройства родовых поместий, подготовлены эскизные проекты и модельные макеты обустройства родового поместья (рис. 2) [6].



Рис. 2. Эскизные проекты и модельные макеты обустройства родового поместья

В Белгородской области осуществлены проекты в х. Гремячий сельского поселения Маслово Пристань Шебекинского района и в с. Устинка Белгородского района – именно они и были инициаторами разработки закона Белгородской области «О родовых усадьбах», который стал прототипом для проекта федерального закона [7]. Так же осуществлен проект родового поселения «Заречье», которое является первым официально созданным по закону Белгородской области.

Так, была разработана **Перспектива развития родового экоселения «Кореньские родники»** (рис. 3). Этот документ оговаривал основные принципы организации и обустройства родового поселения как части, так и самостоятельной планировочной структуры х. Гремячий сельского поселения Маслово Пристань Шебекинского района, разрабатываемой в соответствии с действующими нормами для включения в Генеральный план района.

Родовое экоселение «Кореньские родники» является частью населенного пункта хутор Гремячий (рис. 3). Поселение расположено в одном из самых лучших с точки зрения экологии мест, вдали от карьеров железных руд, химических заводов и вблизи крупного лесного массива Белгородской области. Поле примыкает к хутору Гремячий (старое название - Кореньская дача, народное название - Ольшанец). В 1 км – основная часть хутора и село Поляна. Характеризуется как поселение, основанное на

принципах устойчивости и поддерживающее здоровое развитие человека. Форма самоуправления – территориальное общественное самоуправление (ТОС) с долей бюджета [8].

Для организации родовых усадеб были приобретены в собственность 9 земельных участков (бывшие паи), прилегающих к хутору Гремячий (бывш. Кореньская дача). По предложению Управления архитектуры Белгородской области для составления единого Генерального плана поселения участки объединены в единый земельный массив площадью 38,87 га. Произведен выдел земель общего пользования и 24 земельных участка под родовые поместья (рис. 4). В настоящее время идет процесс приведения в соответствие юридического статуса земель фактическому использованию под постоянное проживание и ведение поместного хозяйства. Размер и местоположение выделенных участков определены по желанию будущих хозяев поместий в соответствии с потребностями семьи, а также ландшафтными особенностями земельного массива.

Следует обратить внимание на предусмотренные Перспективой развития варианты решения экологических проблем. Так, с западной стороны поселения (на западном поле) планируется в перспективе создание сельского биосферного комплекса. Его создание позволит решить следующие задачи:

1. Биологическая защита от негативного воздействия птицефабрики (запах, шум).

2. Улучшение гидрогеологического режима (поднятие грунтовых вод) окружающей территории, что в перспективе улучшит водный режим прилегающих родников и ручьев.

3. Защита расположенных в урочище Каменном родников от эрозионного разрушения.

4. Часть территории будет отведена для пастбища и сенокоса поселенцев.

5. На части территории будут посажены деревья для технических нужд (для будущих построек). Это в основном сосна обыкновенная.

6. В перспективе планируется создание пчелопарка с бортническим промыслом. В этой связи основной древесной породой предполагается сделать медоносную липу. Посадка липы должна быть не ближе 100 м от дороги Маслова пристань – Батрацкая дача.

7. В перспективе планируется создание питомника древесных растений для нужд поселения и Шебекинского района.

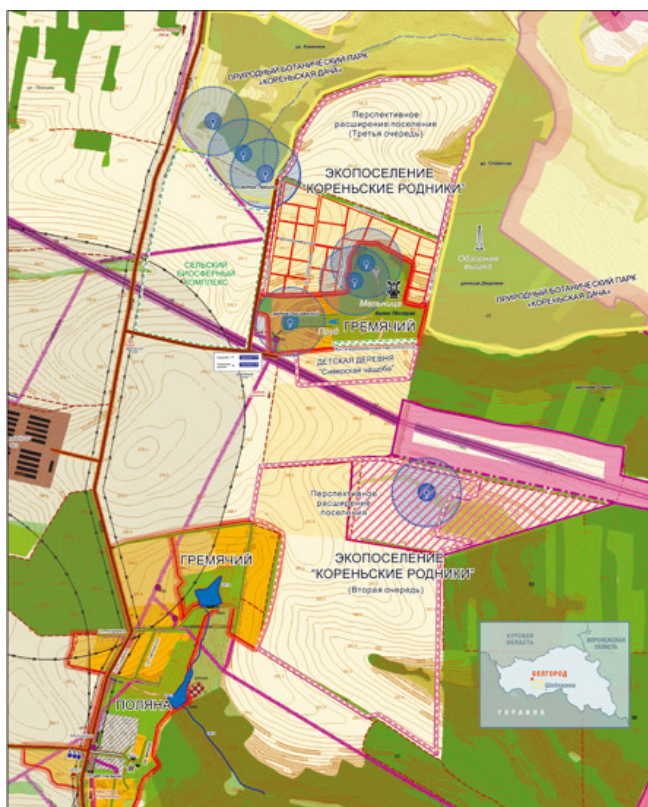


Рис. 3. План развития родового экоселения «Кореньские родники» и его месторасположение

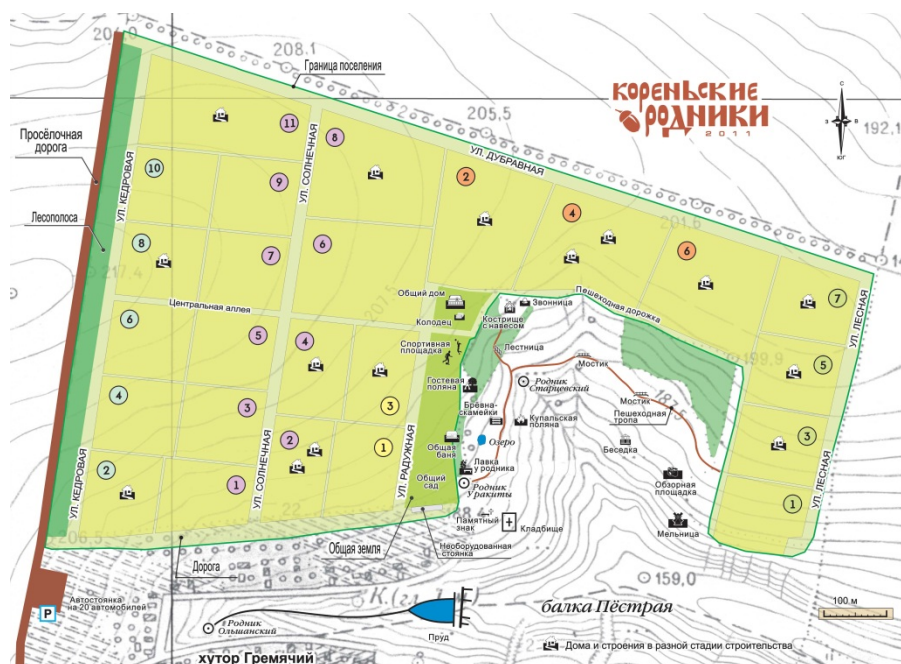


Рис. 4. Схема планировки территории родового экопоселения «Кореньские родники»

Также, после обследования окружающей территории, установлено большое видовое разнообразие растений, из которых 20 видов включено в Красную книгу Белгородской области; наличие редких видов животного мира, в том числе включенных в Красную книгу Белгородской области; большая часть указанных представителей флоры и фауны обнаружены на сравнительно небольшой территории – балка Каменный лог, урочища Каменное, Стрелица, Дворовое. В тоже время этой природной территории угрожают эрозии, идет процесс обеднения биоразнообразия. Происходит усиление нега-

тивного антропогенного воздействия. Родники в урочище Каменном, питающие балку Каменный лог, подвергаются серьезному эрозионному разрушения во время паводковых вод с ближайшего поля. В балке замечен вывоз промышленного и строительного мусора.

С целью сохранения природы Перспективой развития предложено создание особо охраняемой природной территории регионального значения – Природного ботанического парка (рис. 5), выведение части земель из сельхозоборота и ограничение хозяйственной деятельности в указанных урочищах и балке Каменный лог.



Рис. 5. Предлагаемая территория природного ботанического парка «Кореньская дача»

Создание сельского биосферного комплекса на северном поле (западнее поселения) позволит существенно улучшить гидрогеологический режим территории и остановить эрозионные процессы.

Анализируя основные положения Закона и результаты его реализации на территории Белгородской области, можно выделить как положительные стороны, так и недоработки.

Положительные стороны Закона следующие:

1. Реализация проекта по созданию и развитию родовых поместий направлена на использование, в первую очередь, территорий малонаселенных и бывших населенных пунктов. Это будет способствовать их возрождению и развитию, и, в конечном счете, более равномерному расселению, повысит эффективность использования земельных участков, имеющих, как правило, хороший ландшафт и экологически более благополучных.

2. Очень важно, что данный закон разработан с учетом экономической, социальной и исторической ситуации, сложившейся в Белгородской области.

3. Закон Белгородской области о родовых поместьях – это один из вариантов создания Родовых поместий **в существующих условиях**. Жители Белгородской области могут уже сейчас на законном основании брать участки земли размером в 1 га с правом строительства и обустройства их.

4. Будущие владельцы родовых поместий включатся в реализацию областных программ по развитию агротуризма, сельского хозяйства, благоустройства и озеленения, освоения территорий. Поселенцы будут сами обеспечивать себя рабочими местами, открывая в поселениях малые предприятия.

Недостатки и недоработки:

1. Правительство Белгородской области признает в своем законе необходимость и целесообразность государственной поддержки родовых поселений. Однако, конкретные формы поддержки определены не в законе, а в нормативных актах. Решение значимых вопросов в подзаконных нормативно-правовых актах чревато неустойчивостью, нестабильностью. Исполнительная власть (например, Губернатор) меняется, и как будет развиваться ситуация зависит от субъективного фактора. Большинство норм этого закона не являются нормами прямого действия. Закон имеет рекомендательный характер.

2. В Белгородском законе не обосновывается необходимость установления размера участка, предоставляемого для создания родового поместья, равного 1 га. По нашему мнению,

установление такого фиксированного размера площади земельного участка не учитывает различные варианты целей создания родового поместья для отдельно взятой семьи, наличие у них трудовых и финансовых ресурсов для обработки земельного участка такой площади. Таким образом, возрастает риск не освоения или нерационального использования земельных участков, ухудшения плодородия земли и, как следствие, необходимость инициировать процедуру изъятия таких земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием. При этом судебная практика показывает, что указанная процедура трудно исполнима с учетом сложности доказывания фактов нецелевого использования земельного участка в течение трех и более лет.

3. В Законе введено понятие «родовое поселение». Этот термин обозначает поселение, в котором живут представители одного (!) рода. В данном случае применение этого термина некорректно, так как он не отражает существующей реальности.

4. В законе не регулируется один из важнейших вопросов: предоставления или выделения земли, статуса земельных участков и его владельцев. Частично этот вопрос регулируется постановлением Правительства Белгородской области и приложениями к нему.

5. Важно осознавать, что до выхода Федерального закона земля под Родовое поместье не может быть предоставлена бесплатно. В Белгородской области налог на землю остался. И надо полагать, что он будет расти...

Правительство Белгородской области, приняв закон и обещая при этом материальную помощь из местного бюджета, рассчитывает со временем на «отдачу» в виде налогов, которые в любой момент можно поднять.

6. Закон Белгородской области может быть **примером, но не образцом** для других регионов Российской Федерации. Если 50 и более регионов примут Закон о родовом поместье в привязке к личному подсобному хозяйству, крестьянскому фермерскому хозяйству, а также к индивидуальному жилищному строительству на 25 сотках, то федеральному уровню ничего не останется, как утвердить это в целом на всю страну. При таком раскладе те принципы, которые заложены в идею Родового поместья, не будут реализованы. К сожалению, сегодня в законодательстве еще не существует целевого использования **«земля родового поместья»**. Регионы не вправе самостоятельно вводить новую категорию земли.

7. В законе не определена процедура регистрации родовых поместий. Нами предлагается внести дополнения в закон **«О родовых поме-**

стях в Белгородской области» № 331, а именно добавить статью «Регистрация родового поместья» [9, 10].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Закон Белгородской области от 15.03.2010 № 331 «О родовых усадьбах в Белгородской области» (принят Белгородской областной Думой 18.02.2010) // URL: <http://base.consultant.ru/regbase>

2. Саруханова Е.А., Ширина Н.В. Рациональное использование земельных ресурсов Белгородской области путем организации родовых усадеб (Часть 1) // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. № 11. С. 235–241

3. Буринчик А.С. Родовые поместья (усадеб) Белгородской области // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова. 2015. С. 2127–2131.

4. 250 белгородских сёл и хуторов раздадут под родовые поместья / Звонящие кедры России, вып. №9. // URL: <http://www.anastasia.ru/articles/>

5. Места расположения родовых поселений (АО «Белгородская ипотечная корпорация») // URL: <http://www.ipoteka.belgorod.ru/>

6. Порядок организации и обустройства родового поселения / Управление архитектуры и градостроительства Белгородской области. – Белгород, 2010.

7. Паспорт проекта Федерального закона № 555205-6 «О Родовых поместьях и Родовых поселениях в Российской Федерации» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=120253&fld=134&from=120703-0&rnd=211977.05822135028880204&>

8. Перспектива развития Родового экопоселения «Кореньские Родники» на 2011-2016 годы // URL: http://rodniki.bel.ru/poselenie/gr_perspektiva.htm

9. Порядок учета родовых усадеб и родовых поселений на территории Белгородской области / Приложение к постановлению правительства области от «26» июля 2010 г. № 254-пп (Утвержден постановлением правительства области от 26 июля 2010 г. № 254-пп) // URL: <http://www.belgarant.ru/documents/doc280810-2/>

10. Международный портал Звонящие Кедры России // URL: <http://www.anastasia.ru/>

Kalachuk T.G., Shirina N.V.

THE EFFICIENT USE OF THE BELGOROD REGION LAND RESOURCES BY MEANS ORGANIZING KINDRED ESTATES (PART 2)

The article deals with the new approach to solving various problems of human society and state by means of creating a new type of residential areas – ecological settlements, and transforming the existing settlements to ecological ones by organizing «kindred estates» on the lands of abandoned and sparsely populated rural settlements.

Key words: land resources, kindred estates, account, territories inventory.

Калачук Татьяна Григорьевна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Адрес: 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.

Ширина Наталья Владимировна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.
Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина.
Адрес: 308503, Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Майский, ул. Вавилова, 1
E-mail: schnv02@mail.ru