Содержание

Введение

1. Природные и социально-экономические ресурсы муниципального образования

1.1 Природные ресурсы региона

1.2 Социально-экономические условия

1.3 Структура органов управления земельными ресурсами

1.4 Анализ использования земельных ресурсов в административном районе

2. Применение данных землеустройства, земельного кадастра и мониторинга при управлении земельными ресурсами

2.1 Использование материалов землеустройства

2.2 Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений

2.3 Анализ качественного состояния земель и разработка мероприятий по их улучшению (по материалам мониторинговых исследований)

3. Экономические механизмы управления земельными ресурсами

3.1 Формирование и анализ рынка земли в районе

3.2 Земельные платежи и их использование

3.3 Экономическая эффективность мероприятий по УЗР

4. Государственный контроль за использованием и охраной земель в системе управления земельными ресурсами

Заключение

Список литературы

Введение

Одним из главных элементов современной земельной реформы является формирование земельных отношений. Земельная реформа коренным образом меняет земельный строй страны — ушла в прошлое исключительная собственность государства на землю, появились различные формы собственности, земля становится объектом гражданско-правовых сделок, земельные споры рассматриваются в судах.

Местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ и системе управления муниципальной собственностью. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений, органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, оформляют права собственности на землю, участвуют в осуществлении контроля, а так же взимают плату за землю. Однако в нашей стране земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, хотя в других странах земельные налоги традиционно являются одним из главных источников бюджета.

Общеизвестно, что реальность и эффективность местного самоуправления определяется прежде всего материально-финансовыми ресурсами, имеющимися в их распоряжении. Отсутствие достаточных финансовых средств в бюджетах районов заставляет власти района совершенствовать бюджетную и налоговую политику. И в первую очередь это установление платежей за пользование природными ресурсами.

Управление земельными ресурсами на современном этапе связано, прежде всего, с практическим определением права собственности на земли, разграничением земель районов, находящихся в муниципальной собственности по территориальным уровням управления, разграничением функций управления земельными ресурсами между различными ветвями власти, определением дифференцированного норматива платы за территорию в зависимости от рыночной стоимости земли, проведением оценки земель, развитием рынка земель, созданием инфраструктуры этого рынка.

Вместе с тем, чтобы понять проблемы сегодняшнего и завтрашнего дня современного муниципального района, необходимо также иметь четкое представление о факторах каждого административно-территориального образования, возможностях влияния средствами управления и права на состояние развития района, его окружающей природной среды.

От того, насколько оперативно, эффективно и удачно будут решены эти вопросы, будет зависеть социальная и бюджетная политика района, реализация социально-экономических приоритетов развития.

1. Природные и социально-экономические ресурсы муниципального образования

1.1 Природные ресурсы региона

Тосненский район является одним из крупных районов Ленинградской области и расположен в 40 км от Санкт-Петербурга.

На севере район граничит с Санкт-Петербургом, на юге – с Новгородской областью, на северо-востоке – с Кировским районом, на западе – с Гатчинским районом, на юго-западе – с Лужским районом.

Главная водная артерия — река Тосна, один из значительных притоков Невы. Вторая по значимости — река Ижора, на берегах которой расположены город Коммунар, поселки Пудость и Тельмана, деревня Ям-Ижора.

Административный центр района – город Тосно, расположенный на берегу р. Тосна, в 53 км к юго-востоку от Санкт-Петербурга.

Сегодня территория района составляет 3600 кв. км, а численность населения на 01.01. 2010 – 111,1 тысячи человек.

В состав района входят три города – Тосно (районный центр), Любань, Никольское и более 100 поселков, сел и деревень.

С 2006 года в соответствии с федеральным законодательством на территории района создана двухуровневая система местного самоуправления.

Образовано 13 самостоятельных муниципальных образований первого уровня (7 городских и 6 сельских поселений), в каждом из которых сформированы свои органы власти, а район получил статус муниципального образования второго уровня местной власти.

• Муниципальные образования Тосненского района:

• Красноборское городское поселение

• Лисинское сельское поселение

• Любанское городское поселение

• Никольское городское поселение

• Нурминское сельское поселение

• Рябовское городское поселение

• Тельмановское сельское поселение

• Тосненское городское поселение

• Трубникоборское сельское поселение

• Ульяновское городское поселение

• Фёдоровское сельское поселение

• Форносовское городское поселение

• Шапкинское сельское поселение

Земли лесного фонда Тосненского района занимают 80% от общей площади территории муниципального образования.

Леса на территории муниципального образования выполняют защитные функции (водоохранные, противоэрозионные). Кроме того, являются сырьевой базой для развития деревообрабатывающей промышленности.

Государственные полномочия в сфере использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов возложены на филиал ЛОГБУ "Ленобллес" - "Любанское лесничество", осуществляющий свою деятельность в лесах "Любанского лесхоза", "Лисинского лесного колледжа" и части "Осничевского лесничества" Киришского сельского лесхоза Киришского района, и в лесах "Лисинского учебно-опытного лесхоза" Тосненского района и "Охтинского учебно-опытного лесничества" Всеволожского района соответственно.

Основными реками на территории Тосненского района являются реки: Тосна, Тигода и Ижора.

Воды в р. Тосно по данным измерений на пункте Государственной наблюдательной сети в пос. Усть-Тосно классифицируются по величине индекса загрязнения воды (ИЗВ) как грязные (2000г.) или загрязненные (2001г.). Превышение ПДК наблюдалось в отношении ХПК, БПК, соединений азота, нефтепродуктов, а также тяжелых металлов - железа, марганца, цинка, меди. Среднегодовое превышение концентрации железа над ПДК достигает 10 раз.

Вода в р. Тигода (пункт наблюдения расположен в г. Любань) по величине ИЗВ так-же классифицируется как грязная (2000 г.) или загрязненная (2001г.). Основными загрязнителями, уровень которых превышает ПДК, являются ХПК, БПК, а также тяжелые металлы - железо, марганец, медь, свинец.

Вода в р. Ижора характеризуется по величине ИЗВ как загрязненная. Превышают ПДК среднегодовые значения ХПК, а также концентрация нефтепродуктов, соединений азота и фосфора, железа, марганца, меди. В р. Ижора впадает отводной канал полигона Красный Бор. Вблизи полигона вода в отводном канале насыщена тяжелыми металлами и другими соединениями, но при впадении канала в р. Ижора концентрация в воде канала большинства компонентов уже не превышает ПДК.

Загрязнение рассматриваемых водных объектов железом, марганцем, а также органическими соединениями имеет в существенной степени природный характер и обусловлена значительным вкладом в питание рек болотных вод.

Грунтовые воды на территории Тосненского района связаны с различными типами четвертичных отложений, а также с девонскими отложениями в местах их околоповерхностного залегания, при малой мощности перекрывающих четвертичных образований. Грунтовые воды, несмотря на их незащищенность от проникновения загрязняющих веществ с поверхности, широко используются в сельскохозяйственной местности для не-централизованного водоснабжения и эксплуатируются в многочисленных колодцах и скважинах.

Мощность грунтового водоносного горизонта изменяется от 1-2м до 10м и более; воды безнапорно-субнапорные, уровень их залегания колеблется от 0 до 2-5м на равнинных участках и до 5-10м на возвышенностях. Водообильность комплекса неравномерная, но, в основном, низкая. Воды пресные, с минерализацией до 0,5 г/л, гидрокарбонатные смешанного катионного состава.

В грунтовых водах на участках сельскохозяйственных угодий, животноводческих ферм, в районах населенных пунктов, как правило, повышается минерализация, содержание азотных соединений, прежде всего нитрат - иона, а также специфических компонентов. Так, в окрестностях г. Тосно выявлено загрязнение грунтовых вод СПАВ. Обширное поле несколько повышенной концентрации в грунтовых водах нитрат - иона выявлено на юго-западе района - примерно между линией Радофинниково-Апраксин Двор - Бабино и границей с Новгородской областью. Концентрация нитрат - иона составляет здесь, в основном, 10-20 мг/л и достигает местами уровня ПДК (45 мг/л и более). Широко распространены в грунтовых водах района высокие концентрации железа и марганца, характерные для заболоченных территорий. Максимальная концентрация железа может достигать уровня 1000-3000 мг/л при ПДК 300 мг/л; подобный ореол выявлен, в частности, в районе пос. Радофинниково. Среди дочетвертичных водоносных горизонтов на территории Тосненского района для хозяйственно-питьевого водоснабжения используются воды девонских, ордовикского и кембро-ордовикского горизонтов, которые на рассматриваемой территории, как правило, достаточно надёжно защищены от проникновения поверхностных загрязнений. В районе г. Любань эксплуатируется месторождение Соколов Ручей, где совместно используются воды девонских и кембро-ордовикских отложений.

В соответствии с действующим законодательством собственники, владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять для своих нужд добычу общераспространённых полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, без применения взрывных работ, на глубину до 5 м, без права реализации минерального сырья. Добыча осуществляется в порядке, установленном Правительством Ленинградской области.

На сегодня вышеназванный порядок Правительством Ленинградской области не разработан. Однако, в соответствии с Приказом Минприроды от 22.12.1995 № 525 и Роскомзема от 22.12.1995 № 67 "Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы", условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проекта рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы. Данным Приказом также определён Порядок выдачи разрешений на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, с приложениями (Перечень материалов, предоставляемых при обращении за разрешением на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова; Разрешение на проведение внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова; Журнал регистрации обращений и выдачи Разрешений на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, для внутрихозяйственных целей).

1.2 Социально-экономические условия

Тосненский район является привлекательной для инвесторов территорией Ленинградской области. Выгодное географическое и транспортное положение Тосненского района дает возможность широкого развития внешнеэкономических связей и привлечение инвестиций в экономику муниципального образования.

На территории Тосненского района создана нормативно-правовая база для работы с инвестором, утвержден Порядок о размещении производительных сил на территории муниципального образования, который обязателен для применения всеми участниками инвестиционного процесса. Благоприятный инвестиционный и предпринимательский климат, созданный в районе, способствует вложению инвестиций в экономику и социальной сферы района.

В районе успешно работают предприятия с иностранными инвестициями : ОАО "Хенкель-Эра", ЗАО "Тубекс" (Германия), ООО "Катерпииллар – Тосно" (США), ЗАО "Фискар БрандсРус", ООО "Рока-Сантехника" (Испания). В тесном контакте с зарубежными инвесторами работают такие предприятия как ОАО "Нефрит-Керамика", ОАО "Кварц", ЗАО "Контакт", ОАО "Любанский деревообрабатывающий комбинат" и другие.

В целях повышения инвестиционной привлекательности муниципального образования, обеспечения устойчивого социально-экономического развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с постановлением правительства Ленинградской области от 28 ноября 2006 года № 323 "Об утверждении Перечня стратегически важных для Ленинградской области промышленных зон на территории Тосненского района" определены зоны:

* производственная зона "Форносово";
* промышленная зона "Ульяновка";
* промышленная зона "Красноборская";
* промышленная зона г.Тосно.

В настоящее время наиболее активно развивается Красноборская промышленная зона с размещением на ней современных логистических комплексов, в ближайшем будущем предстоит освоение других промышленных зон на территории района.

ООО "Фед-Иммобилен" намерены разместить группу промышленных предприятий с объектами общественно-деловой застройки в границах "Производственно-логистического комплекса "ИндустриПарк "Федоровское" в деревне Аннолово Тосненского района.

Промышленность является основой экономики Тосненского района, определяющей фактическое состояние и перспективы его социально-экономического развития.

Доля промышленных предприятий в общем обороте продукции (товаров, работ и услуг) района составляет более 60%. За 2009 год предприятиями обрабатывающего производства района отгружено товаров собственного производства на сумму 9,0 млрд. рублей. Традиционно промышленными центрами Тосненского района являются г.Тосно (Тосненское городское поселение) и г.Никольское (Никольское городское поселение), более 70% производимой продукции приходится на данные территории.

Наиболее развиты в районе предприятия промышленности строительных материалов, машиностроения, деревообработки, торфяной промышленности.

10% производимой керамической плитки в России и 25% в Северо-Западном регионе приходится на предприятия Тосненского района. Кроме того, от общего объема подобной продукции, выпускаемой в Ленинградской области, предприятиями района производится:

* 100% бытовых и промышленных клеёв;
* более 50% строительного кирпича;
* 90 % алюминиевых туб;
* 95 % керамической плитки;
* 98% синтетических моющих средств.

Основу промышленного потенциала составляют более 30 крупных и средних предприятий и более 70 малых предприятий, осуществляющих производственно-хозяйственную деятельность по различным видам экономической деятельности. В сложившейся отраслевой структуре промышленности наибольший удельный вес занимает химическое производство (43,3 %), производство машин и оборудования – 29,0 %, предприятия стройиндустрии –32,5%.

В авангарде такие предприятия как: ООО "Катерпиллар Тосно" - производство комплектующих изделий к дорожно-строительной технике и экскаваторов, ООО "Рока-Сантехника" - производство санитарно-технических изделий, ОАО "Нефрит-Керамика", ОАО "Кварц" - производство облицовочной плитки, ЗАО "Контакт" - производство напольной плитки, ОАО "Тосненский механический завод" - производство машин для ЖКХ, ООО "Интерфилл" - производство синтетических моющих средств, филиал ООО "Хенкель РУС" - производство промышленных и бытовых клеев.

Несмотря на финансовые затруднения, на большинстве предприятиях продолжены работы по модернизации и реконструкции производства. Так, на ОАО "Нефрит-Керамика" освоено производство плитки для пола, на ЗАО "Контакт" закончены работы по реконструкции массозаготовительного производства, освоены новые виды керамических плиток: фасадной, полированной и разноформатной напольной плитки. На ЗАО "Тубекс" введена в эксплуатацию новая линия по выпуску туб маленького диаметра для парфюмерной промышленности, на ООО "Авангард" - линия по производству нетканого материала для санитарно-гигиенических изделий, на ООО "Агроторф" - производственный цех по переработке торфа, ЗАО "Фарт" завершает строительство нового производственного цеха с установкой импортной линии для расфосовки торфяной продукции.

Продолжается освоение производственных мощностей на вновь введенных предприятиях за последние годы: ООО "Тепловое оборудование" - производство теплового оборудования, ООО "Сигнал" - производство высокотехнологического оборудования европейского уровня, ООО "Алпла" - производство пластиковой упаковки, ООО "Ланитекс-Оптима- 7" - производство сырья для изготовления жидких моющих средств.

В стадии завершения строительство предприятия по производству гофрокартона и гофротары на территории Ульяновского городского поселения, ООО "Газстрой" завершает проектные работы по строительству нового завода изготовления строительных материалов из местного природного сырья в г.п. Рябово, расширено производство судовой арматуры и теплообменных аппаратов в г.Никольское (ООО "Винета") и т.д.

Сегодня доказывать, что малое предпринимательство играет большую роль в социально-экономическом развитии района не надо, оно прочно вошло в нашу жизнь, практически во все сферы деятельности. Малый бизнес – это богатое поле возможностей, но и огромное количество трудностей. Однако именно малый бизнес может заполнить те ниши, которые пустовали в плановой экономике, и выполнить те функции, которые зачастую не готов взять на себя крупный и средний бизнес.

На территории района работает более пятисот малых предприятий, что составляет 33% от общего числа зарегистрированных предприятий и около двух тысяч индивидуальных предпринимателей.

Наиболее любимая сфера деятельности малым бизнесом это потребительский рынок – торговля и общественное питание. Интенсивно развивается малое предпринимательство в строительстве, обрабатывающем производстве. Наметилась динамика развития в транспорте, бытовом обслуживании населения, социальной сфере, физической культуре. В Тосненском районе снабжение населения хлебом и хлебо-булочными изделиями осуществляется в основном за счет мини-пекарен. Необходимо отметить низкий уровень развития малого предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, здравоохранения, образования, туризма.

В Ленинградской области малый бизнес Тосненского муниципального образования считается наиболее развитым. У нас одни из самых высоких показателей плотности субъектов малого предпринимательства на тысячу жителей, численность работающих около 7 тысяч, рост оборота малых предприятий и средняя заработная плата также одни из самых высоких в области.

Для поддержки малого предпринимательства принята долгосрочная целевая программа развития и поддержки малого бизнеса на 2010-2013 г.г., которая расширяет доступ предпринимателей к финансовым ресурсам и помогает оказывать консультационную и информационную поддержку.

Администрация муниципального образования активно участвует в реализации областной программы развития и поддержки малого бизнеса. Успешная реализация областной программы позволила получить из бюджета Ленинградской области более 3 млн. рублей на микрокредитование, стартовые пособия для начинающих предпринимателей и развитие Фонда поддержки предпринимательства, который успешно работает в районе уже 13 лет и является одной из лучших структур поддержки малого бизнеса в Ленинградской области. Муниципальный центр поддержки предпринимательства оказывает консультационную, информационную поддержку предпринимателям, проводит обучение начинающих предпринимателей, помогает разрабатывать бизнес планы, проводит семинары, выдает микрозаймы, оказывает помощь в заполнении налоговых деклараций.

В Тосненском районе зарегистрировано два объединения предпринимателей: некоммерческое партнерство "Региональный совет предпринимателей" и автономная некоммерческая организация "Ассоциация предпринимателей Тосненского района".

Экономический потенциал района повышается из года в год и в значительной степени ориентирован на имеющиеся природные ресурсы и месторождения полезных ископаемых.

Достижение главной стратегической цели, определенной в стратегическом плане социально-экономического развития МО Тосненский район Ленинградской области до 2020 года – повышение качества жизни населения района, осуществляется на основе устойчивого роста экономики и привлечения инвестиций в реальный сектор экономики. Несмотря на финансовые затруднения в связи с финансовым и экономическим кризисом в районе продолжена реализация основных инвестиционных проектов по строительству производственных объектов и логистических комплексов, планово осуществляется освоение первой очереди промышленной зоны "Красноборская", приступили к освоению второй очереди "Красноборская", промышленной зоны в дер.Аннолово на территории Федоровского сельского поселения и т.д.

Промышленность является основой развития экономики района определяющей фактическое состояние и перспективы его социально-экономического развития. Наиболее развиты предприятия промышленности строительных материалов, машиностроения, деревообработки, торфяной промышленности.

Тосненский район - крупнейший производитель сельскохозяйственной продукции в Ленинградской области. На его территории расположены 10 сельхозпредприятий, которые имеют четко выраженную специализацию: овощеводство, картофелеводство, молочное животноводство и 30 фермерских хозяйств. Доля Тосненского района в общем объеме сельскохозяйственной продукции Ленинградской области составляет: овощи – 48,2 %, картофель - 26 %.

Тосненский район традиционно занимает лидирующее положение в Ленинградской области по урожайности овощей и картофеля.

Тосненский район является привлекательной для инвесторов территорией Ленинградской области. На его территории создана нормативно-правовая база для работы с инвестором, утвержден Порядок о размещении производительных сил на территории муниципального образования, который обязателен для применения всеми участниками инвестиционного процесса.

Тосненский район обладает значительным потенциалом строительного комплекса. По профилю деятельности в районе представлены практически все виды строительной специализации: дорожное, общестроительные работы, прокладка магистральных газопроводов, теплосетей, канализационных сетей.

Для предпринимателей района в г.Тосно работает Бизнес-Центр, расширяет спектр оказываемых услуг и сотрудничество с бизнес-сообществом Тосненский филиал Ленинградской областной торгово-промышленной палаты, начал научно-производственную деятельность ОАО "Агробизнес Технопарк" Ленинградской области в пос.Сельцо.

Тосненский район обладает значительным жилищным фондом как в городской, так и сельской местности По вводу в эксплуатацию жилых домов Тосненский район занимает ведущее место в Ленинградской области.

Более 40% бюджета муниципального образования ежегодно направляется на нужды развития социальной сферы. Образование, здравоохранение, культура и спорт, социальная защита населения находятся под пристальным вниманием руководства района. Постоянно укрепляется материально-техническая база объектов социальной сферы. Одаренные дети из малообеспеченных семей получают стипендии главы муниципального образования за особые достижения в учебе. Установлены надбавки педагогическим работникам, работающим в сельской местности, и единовременные выплаты молодым специалистам. Ежегодно открываются детские оздоровительные лагеря. Социально незащищенные семьи получают психологическую, юридическую, медико-социальную, финансовую помощь.

В Тосненском районе немало историко-художественных ценностей: Усадебный комплекс возле деревни Поги, Усадьба "Марьино" (д. Андрианово), в поселке Лисино–Корпус - Учебный корпус (1855 г.), Императорский охотничий дворец (1857г.), Церковь происхождения честных древ (1862 г.). Архитектурные постройки в Лисино выполнены по проектам знаменитых российских архитекторов Николая Бенуа и Альберта Кавоса. В районе насчитывается 87 памятников истории и культуры. Большой популярностью у туристов пользуются Саблинские пещеры.

У Тосненского района имеются все необходимые предпосылки для дальнейшего перспективного развития. Администрация муниципального образования готова к сотрудничеству со всеми, кто желает работать с районом по различным направлениям деятельности.

Крупные и средние Промышленные предприятия Тосненского района производят самую разнообразную продукцию.

10% производимой керамической плитки в России и 25% в Северо-Западном регионе приходится на предприятия Тосненского района. Предприятиями района производится от общего объема подобной продукции, выпускаемой в Ленинградской области:

* 98 % синтетических моющих средств (ООО "Интерфил");
* 100% бытовых и промышленных клеев (филиал ООО "Хенкель-Рус");
* 95 % керамической плитки (ОАО "Нефрит-Керамика", ОАО "Кварц", ЗАО "Контакт);
* более 50% строительного кирпича (завод "Ленстройкерамика", ОАО "Победа ЛСР");
* 90 % алюминиевых туб (ЗАО "Тубекс").

Кроме того:

* Экскаваторы и комплектующие изделия к дорожно-строительной техники (ООО"Катерпиллар Тосно"):
* Универсальные уборочные машины для жилищно-коммунального хозяйства (ОАО "ТОМЕЗ");
* фанера (ОАО "Любанский деревообрабатывающий комбинат");
* сборные железобетонные изделия (ОАО "Стройдеталь", ЗАО "Т-Бетон")
* торфяная продукция (ООО "Пельгорское-М", ООО "Торфозавод Гладкое", ЗАО МНПП "Фарт");
* поролон (ООО "Интерфом - СПб")
* комбикорма (ЗАО "Тосненский комбикормовый завод");
* фаянсовые сантехнические изделия (ООО "Рока- Сантехника");
* тепловое оборудование (ООО "Тепловое оборудование", ООО "Сигнал") и т.д.

Разнообразна продукция выпускаемая и малыми предприятиями: различные строительные материалы, кровельные материалы, хлебобулочные изделия, швейные и текстильные изделия, пиломатериалы и различные изделия деревообработки, производство пищевых продуктов, производство винилискожи и тентовые изделия, производство мебели, изделия судового машиностроения , различные товары народного потребления и т.д.

Для реализации Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 годы, а также с целью выполнения долгосрочной целевой программы Ленинградской области "Развитие сельского хозяйства до 2012 года" муниципальным образованием Тосненский район с Правительством Ленинградской области заключено Соглашение, в соответствии с которым муниципальным образованием принят ряд обязательств по ежегодному увеличению валового производства продукции сельского хозяйства. Все показатели соглашения за 2009 год выполнены, район признан лучшим сельскохозяйственным районом в Ленинградской области. В 2010 году обеспечено производство зерновых в количестве 6.3 тыс. тн или 124% к плану, показатель по картофелю и овощам выполнен, обеспечено производство мяса в количестве 12,2 тыс. тн или 111 % к плану, по производству молока план выполнен на 97 %.

Для выполнения установленных соглашением обязательств в 2010 году введен в действие свиноводческий комплекс ООО "РюрикАгро" с привлечением датского инвестора – компании "Рюрик" и объемом инвестиций 1 млрд. руб., на котором в настоящее время поголовье составляет 91 тыс. голов, а также животноводческий комплекс в ЗАО "Любань" на 1300 голов, на котором сейчас находится поголовье 300 голов и осуществляется оформление поставки поголовья в ОАО "Росагролизинг" в количестве 1000 голов.

По направлению устойчивое развитие сельских территорий в рамках федеральной и областной целевых программ "Социальное развитие села" осуществляются мероприятия по обеспечению жильем молодых семей и молодых специалистов, а также строительство и реконструкция объектов социальной и инженерной инфраструктуры села.

В 2008 году обеспечены жильем 7 семей. Размер субсидии составил 7 млн. руб. На 2009 год было заявлено 15 семей. Стали получателями социальных выплат 11 семей на сумму 14 млн. руб. В 2010 году – 1 семья, освоение средств составило 4 млн. руб.

Администрацией муниципального образования оказано содействие ЗАО "Агротехника" в оформлении земельного участка в п. Сельцо для строительства многоэтажного жилого дома для работников сельскохозяйственною предприятия, которое в настоящее время готовит документы для включения в программу.

По программе соцразвитие села в 2009 году завершено строительство ФАП в д. Тарасово, освоено 8,2 млн. руб. из областного бюджета и 4,3 млн. руб из местного бюджета, в 2010 году – осуществляются работы по газификации п. Нурма, плановая сумма из областного бюджета составляет 6,1 млн. руб., из федерального - 2,1 млн. руб., кроме того, с 2010 года идет освоение средств по объектам культуры - Центр досуга п. Ушаки, СКК Сельцо. На 2011 год предусмотрено софинансирование из местного бюджета по указанным объектам в суммах 1873 тыс. руб. и 2000 тыс. руб. соответственно.

По направлению создание общих условий функционирования сельского хозяйства осуществляются мероприятия по поддержке почвенного плодородия. В рамках ФЦП "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы" и ДЦП "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов Ленинградской области на 2008-2010годы" сельскохозяйственными предприятия Тосненского района в 2009 году получено и освоено 28,7 млн. руб., за 9 месяцев 2010 года - 13 млн. руб. В Тосненском районе на протяжении ряда лет осуществляется реализация муниципальной целевой программы повышения плодородия сельскохозяйственных земель. Муниципальная программа работает в двух направлениях – мелиорация и известкование почв. В 2009 году из бюджета муниципального образования выделено и освоено хозяйствами 1,8 млн. руб., в 2010 году выделено - 1,7 млн. руб., средства освоены в полном объеме.

По направлению развитие приоритетных подотраслей сельского хозяйства сельхозтоваропроизводители Тосненского района получают государственную поддержку на развитие племенного животноводства и элитного семеноводства. Кроме того, Государственная программа дополнена мероприятиями и ресурсами на компенсацию части затрат на приобретение

минеральных удобрений, средств защиты растений и компенсацию части затрат на приобретение ими ГСМ.

В 2009 году предприятиями района получено на указанные цели 66,4 млн. руб. Субсидии предоставлены из федерального и областного бюджетов.

За 9 месяцев 2010 года предприятиями района получено на указанные цели 30,4 млн. руб.

По направлению достижение финансовой устойчивости АПК реализуются мероприятия по повышению доступности кредитов, технической и технологической модернизации сельского хозяйства, а также развитию малых форм хозяйствования на селе.

С использованием инвестиционных кредитов в 2009 году после реконструкции введен животноводческий комплекс в ЗАО "Агротехника", завершена реконструкция свиноводческого комплекса ООО "Агрохолдинг "Пулковский" в дер. Тарасово на 60 тыс. голов откорма свиней в год. Комплекс введен в эксплуатацию, и сегодня общее поголовье свиней составляет 15 тыс. голов. В 2008 и в 2009 годах получили кредиты и приобретена новая кормозаготовительная техника в ЗАО "Племхоз имени Тельмана" и ЗАО "Агротехника". В 2010 году введен в строй животноводческий комплекс в дер. Бородулино.

За 2008-2009 год предприятиями оформлено кредитов на сумму 658 млн. руб., в 2010 году - 196 млн. руб. По Государственной программе произведено возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам в 2008 году в сумме 60 млн. руб., в 2009 году - 161 млн. руб., за 9 месяцев 2010 года – на сумму 173,8 млн. руб.

По малым формам хозяйствования, включая ЛПХ за период работы нацпроекта и госпрограммы оформлено 80 кредитов на сумму более 15 млн. руб. Приобретена кормозаготовительная техника КФХ Маланичевых, картофелеуборочный комбайн КФХ Носов, расширены мощности по забою скота в КФХ Калинина.

С 2010 года муниципальным образованием выполняются переданные государственные полномочия по формированию реестра получателей субсидий на возмещение гражданам, ведущим личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственным потребительским кооперативам, крестьянским (фермерским) хозяйствам части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, и займам, полученным в сельскохозяйственных кредитных потребительских кооперативах. При поступлении документов оформляются расчеты и за 9 месяцев текущего года личными подсобными хозяйствами получены субсидии на сумму свыше 550 тыс. руб.

По активности малых форм хозяйствования КФХ Тосненского района на 3 месте после Лодейнопольского и Кировского, ЛПХ на 4 месте после Лодейнопольского, Волосовского, Гатчинского по количеству взятых (оформленных) кредитов.

В общей сумме поддержка сельского хозяйства района за 2009 год из бюджетов всех уровней по всем направлениям Государственной программы составила 276 млн., что в 1,6 раза больше уровня 2008 года, за 9 месяцев 2010 – порядка 230 млн. руб.

Прогрессивные технологии, создание прочной кормовой базы для животноводства, рациональное развитие фермерских и личных подсобных хозяйств граждан, привлечение инвесторов для современной производственной деятельности – перспектива, к которой сегодня целенаправленно двигается район.

1.3 Структура органов управления земельными ресурсами

Местное самоуправление в Тосненском районе - форма осуществления населением Тосненского района своей власти, обеспечивающая в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, законами Ленинградской области. самостоятельное и под свою ответственность решение населением Тосненского района непосредственно и(или) через органы местного самоуправления Тосненского района вопросов местного значения Тосненского района исходя из интересов населения Тосненского района с учетом исторических и иных местных традиций.

Структуру органов местного самоуправления Тосненского района составляют:

* представительный орган Тосненского района - совет депутатов муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
* глава муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
* местная администрация (исполнительно-распорядительный орган Тосненского района) - администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
* комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
* комитет финансов администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской;
* орган в сфере управления образованием администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области;
* комитет по архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области - в случае передачи Тосненскому району полномочий по решению вопросов местного значения поселений, входящих в состав района, и(или) отдельных государственных полномочий в сфере архитектурной и градостроительной деятельности;
* комитет по социальной защите населения администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области - в случае передачи Тосненскому району отдельных государственных полномочий в сфере социальной защиты населения.

Совет депутатов - представительный орган Тосненского района, формируемый из глав поселений, входящих в состав муниципального района, и из депутатов представительных органов указанных поселений, избираемых представительными органами поселений из своего состава. Общая численность депутатов совета депутатов Тосненского района составляет 26 человек. Совет депутатов Тосненского района обладает правами юридического лица.

Глава Тосненского района является высшим должностным лицом Тосненского района и наделяется собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Глава Тосненского района избирается советом депутатов Тосненского района открытым голосованием из своего состава и является его председателем. Избранным на должность главы Тосненского района считается кандидат, набравший более половины голосов от числа избранных депутатов совета депутатов Тосненского района.

Администрация Тосненского района - орган местного самоуправления, осуществляющий исполнительно-распорядительные функции. Администрацией Тосненского района руководит глава администрации Тосненского района на принципах единоначалия. Администрация Тосненского района обладает правами юридического лица.

Администрация Тосненского района осуществляет исполнение полномочий по решению тех вопросов местного значения, которые не отнесены к компетенции совета депутатов Тосненского района, главы Тосненского района, а также осуществляет отдельные государственные полномочия в случае их передачи в установленном порядке.

Структура администрации Тосненского района и положение об администрации Тосненского района утверждаются советом депутатов Тосненского района по представлению главы администрации Тосненского района.

В структуру администрации Тосненского района могут входить отраслевые, межотраслевые органы (структурные подразделения) и территориальные органы (территориальные подразделения) администрации Тосненского района, в том числе наделенные правами юридического лица.

Главой администрации Тосненского района является лицо, назначаемое на должность главы администрации Тосненского района по контракту, заключаемому по результатам конкурса на замещение указанной должности на срок четыре года.

Контрольным органом Тосненского района является ревизионная комиссия, которая формируется советом депутатов Тосненского района из числа депутатов совета депутатов Тосненского района для исполнения задач, входящих в ее компетенцию в соответствии с Федеральным законом.

Правами юридического лица в системе органов местного самоуправления Тосненского района наделяются:

* - совет депутатов Тосненского района;
* - администрация Тосненского района;
* - КУМИ администрации Тосненского района;
* - комитет финансов администрации Тосненского района;
* - орган в сфере управления образованием администрации Тосненского района;
* - комитет по архитектуре и градостроительству администрации Тосненского района (в случае передачи Тосненскому району полномочий по решению вопросов местного значения поселений, входящих в состав района, и(или) отдельных государственных полномочий в сфере архитектурной и градостроительной деятельности);
* - комитет по социальной защите населения администрации Тосненского района (в случае передачи Тосненскому району отдельных государственных полномочий в сфере социальной защиты населения).

Рис. 1 Организационная структура органов управления земельными ресурсами

1.4 Анализ использования земельных ресурсов в административном районе

Исходя из совокупности природных, социальных, экономических, экологических и других факторов в целях обеспечения устойчивого её развития, формирования инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, с учетом интересов граждан, Российской Федерации, Ленинградской области, Тосненского района и муниципальных образований в его составе определяется дальнейшее развитие территории.

Стратегическими целями развития Тосненского муниципального района являются обеспечение устойчивого развития на основе рационального использования территориальных ресурсов, экономического потенциала, природных ресурсов, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения, ограничения негативного воздействия на окружающую среду на основе установления территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а так же выявление наиболее инвестиционно –привлекательных и резервных территорий для осуществления градостроительной и инвестиционной деятельности на территории района.

Развитие промышленного комплекса Тосненского района имеет выраженную территориальную специфику, предопределяющую перспективную специализацию промышленных зон. Значительная часть инвестиционных проектов, реализуемых на территории района, сопряжена с развитием транспортно-логистической деятельности, обрабатывающих отраслей промышленности, добычей и переработкой полезных ископаемых, строительного комплекса, агропромышленного комплекса, химической промышленности. В качестве "точек роста" в отношении развития производственного потенциала выделены г. Тосно, г. Никольское, г. Любань, г. п. Красный Бор, г. п. Форносово. В качестве "точек роста" в отношении развития агропромышленного комплекса выделены территории Любанского городского поселения, Трубникоборского сельского поселения.

В качестве "точек роста" в отношении развития инвестиционно привлекательных рекреационных зон выделены Шапкинская зона отдыха, Лисинская историко-культурная зона. Развитие рекреационной деятельности планируется на территориях, обладающих высоким природно-ресурсным потенциалом. Предлагается приоритетное развитие следующих видов туризма и отдыха: экскурсионно-познавательный, сельский, лечебно-оздоровительный, активный (велосипедный, конный, водный, пешеходный), охотничье-рыболовный, экологический, военно-патриотический. К зонам первоочередного освоения отнесена "Шапкинская" и "Лисинская". В "Шапкинской" зоне, формируемой на базе уникального природно-рекреационного потенциала, приоритетными видами туризма являются: оздоровительный, спортивный. Территорию необходимо обеспечить учреждениями отдыха, обустройством мест массового отдыха, спортивными сооружениями. Рекомендуется дальнейшая доработка проекта планировки. В "Лисинской" рекреационной зоне, формируемой в п. Лисино-Корпус и природном заказнике "Лисинский", предусмотрены приоритетные виды туризма: познавательный, экологический, конно-спортивный, научный, трофейная охота. К первоочередным мероприятиям относится разработка проекта планировки рекреационной зоны с выделением функциональных зон, формирование туристского комплекса в п. Лисино-Корпус (гостиница, гостевые дома, предприятия обслуживания, спорткомплексы).

В "Саблинской" рекреационной зоне, формируемой в пределах Саблинского комплексного памятника природы, предусматривается развитие экологического, экскурсионно-познавательного, научного туризма. На первую очередь необходимо обуструйство территории.

В "Тосненской" рекреационной зоне, формируемой на территории левого берега р. Тосна от д. Тарасово выше по течению, рекомендуется организация отдыха, размещение детского оздоровительного лагеря.

В рекреационной зоне "Любанская" планируется развитие сельского, оздоровительного, познавательного, спортивного, охотничье-рыболовного туризма. В г. Любань предлагается создание комплексного туристского центра. Так же в качестве туристского центра предлагается д. Костуя. В д. Ильинский Погост предлагается устройство гостиничного комплекса усадеб, гостевых домов для развития сельского туризма. В рекреационной зоне "Трубников Бор" предлагается развитие сельского, лечебно-оздоровительного и спортивного туризма. В окрестностях д. Большая Кунесть предлагается строительство пансионата отдыха (с услугами бальнеолечения). В южной рекреационной зоне сельского туризма ("Радофинниково") предлагаются такие типы рекреационной деятельности как охота зимняя, летняя, рыбная ловля, водные и конные походы.

По данным схемы территориального планирования составления Таблица, показывающая перспективы развития территории Тосненского района на 2015 и 2025.

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | Современное состояние | Первая очередь (2015г.) | Расчетный срок (2025г.) |
| Территория района | тыс. га | 360,185 | 360,185 | 360,185 |
| в т. ч. земли населенных пунктов | тыс. га | 10,56 | 11,81 | 12,22 |
| земли сельхозназначения | тыс. га | 64,88 | 49,1 | 47,6 |
| земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т. д.  | тыс. га | 6,87 | 7,8 | 9,0 |
| земли особо охраняемых территорий | тыс. га | 0,06 | 0,12 | 0,16 |
| земли лесного фонда | тыс. га | 276,71 | 290,3 | 290,3 |
| земли водного фонда | тыс. га | 0,115 | 0,115 | 0,115 |
| земли запаса | тыс. га | 0,965 | 0,94 | 0,85 |
| Населения, всего | тыс. чел. | 111,3 | 122,5 | 153,3 |
| в т. ч. городского | тыс. чел | 80,0 | 88,2 | 125,5 |
| сельского | тыс. чел | 31,3 | 34,3 | 27,8 |
| Число поселений всего | ед. | 13 | 13 | 13 |
| в т. ч. городских | ед. | 7 | 7 | 9 |
| сельских  | ед.  | 6 | 6 | 4 |
| Жилищный фонд всего | тыс. кв.м.общ.пл. | 3014,7 | 3726,7 | 5435,7 |
| обеспеченность на 1 чел. общей пл. | кв.м./чел. | 27,1 | 30,4 | 35,5 |
| Объекты социального и культурно-бытового обслуживания: |  |  |  |  |
| Детские сады | мест. | 3439 | 4373 | 5473 |
| Общеобразовательные школы | мест | 12329 | 15852 | 19837 |
| Внешкольные учреждения (дополнительного образования) | мест | 1250 | 1752 | 2192 |
| Стационарная мед. помощь (круглосуточное пребывание) | коек | 683 | 800 | 1010 |
| Амбулаторно-поликлиническая помощь | пос. в смену | 2213 | 2560 | 3200 |
| Оздоровительные учреждения, отдыха и туризма | объектов | 4 | 12 | 24 |
| Культурно-досуговые объекты | мест | 5440 | 9800 | 12264 |
| Библиотеки | тыс. томов | 487 | 520 | 641 |
| Спортивные залы общего пользования | кв.м. площади пола | 4900 | 9800 | 12264 |
| Бассейны крытые | кв.м. зеркала воды | 650 | 3060 | 3830 |
| Транспортная инфраструктура |  |  |  |  |
| Плотность транспортной сети:- железнодорожной- автомобильной | км/1000кв.км | 42,2203,0 | 42,2203,3 | 90,2223,6 |
| Протяженность автодорог общего пользования | км | 731 |  | 805 |
| Протяженность железных дорог | км | 216 | 228 | 290 |
| Трубопроводный транспорт | км | 957 | 957 | 1027 |

По данным таблицы 1 построены круговые диаграммы, наглядно показывающие состояние земельного фонда района на сегодняшний день и на перспективу.

Состав земель Тосненского района по состоянию на 2010 г.

Планируется произвести перевод земель лесного фонда в земли населенных пунктов территории пос. Лисино-Корпус, а так же перевод несельскохозяйственных угодий, покрытых лесом (т. н. "Сельские леса") в земли лесного фонда.

Состав земель Тосненского района в перспективе на 2015 г.

Состав земель Тосненского района в перспективе на 2025 г.

2. Применение данных землеустройства, земельного кадастра и мониторинга при управлении земельными ресурсами

2.1 Использование материалов землеустройства

Решение задач во многих отраслях экономики требует совместного, комплексного использования пространственных данных, поступающих из различных источников. Основу информационных систем муниципального уровня, обеспечивающих информационную поддержку принятия управленческих решений, должны составлять такие базовые пространственные данные, как актуальная пространственная основа, отражающая современное состояние местности, кадастровая информация, включающая сведения по земельным участкам и другим объектам недвижимости, адресная информация. Эта базовая информация дополняется специализированной, тематической информацией по различным направлениям деятельности. Для эффективного решения конкретных задач по управлению и развитию территории должна быть обеспечена возможность интеграции большого объема пространственных и семантических данных, создаваемых различными организациями и ведомствами. Однако в настоящее время использование пространственных данных сталкивается с рядом проблем. Отсутствие согласованных стандартов и механизма информационного обмена между различными организациями и ведомствами приводит к тому, что данные из разных источников зачастую несопоставимы и не согласованы между собой, что затрудняет или делает невозможным их использование или приводит к дополнительным трудозатратам. Пространственные данные поступают в различных системах координат, различных масштабах, разных форматах и видах представления, при их подготовке используются различные классификаторы и структуры данных, различные средства символизации объектов. Затруднен доступ широкого круга пользователей к пространственной информации.

Исходя из этого в рамках двухстороннего сотрудничества между Национальной земельной службой Финляндии и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (в настоящее время Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенно Росреестр) с конца 2007 по 2009 г. осуществлялся пилотный проект "Совместное использование пространственной информации".

Целью проекта являлась отработка модели узла инфраструктуры пространственных данных на муниципальном уровне, ориентированной в первую очередь на данные государственного кадастра недвижимости.

Реализация проекта осуществлялась на территории Тосненского района Ленинградской области, при содействии администрации муниципального образования "Тосненский район" и территориального отдела по Тосненскому району Управления Роснедвижимости по Ленинградской обл.

Подготовленные ортофотопланы и созданные на их базе кадастровые карты служат основой для формирования производных информационных продуктов в интересах решения различных управленческих задач. Для обеспечения совместимости данных при этом проводится предварительная обработка исходной информации, включающая трансформирование в используемую систему координат, преобразование в нужные форматы, согласование средств символизации объектов. Одно из важных пользовательских приложений —адресные планы населенных пунктов. В ходе российско-финского проекта был подготовлен цифровой адресный план г. Нурма (рис. 2), который представляет собой векторные слои улиц и зданий с указанием названий улиц и номеров домов в атрибутивных таблицах графических слоев, совмещенные с ортофотопланом в местной системе координат г. Нурмы.

Рис. 2 Фрагмент адресного плана г. Нурмы

Отработка технологий создания тематических информационных продуктов в ходе реализации проекта осуществлялась подготовка динамических карт, характеризующих использование и состояние земель. Именно для этих задач использования мультиспектральных данных значительно расширяет возможности дешифрирования объектов на ортофотопланах, позволяя определять виды различного использования земель, виды сельхозугодий, распознавать различные классы растительности, выделять классы земель с различным состоянием. Одним из источников исходной тематической информации служила почвенная карта на территорию Тосненского района. После проведения оцифровки, трансформирования, совмещения с ортофотопланом была подготовлена цифровая векторная почвенная карта с контурами, соответствующими почвенным разновидностям, и характеристиками почв в атрибутивных таблицах (рис. 3).

Рис. 3 Публикация почвенной карты Тосненского района в сети интернет

Наложение кадастровой информации позволяет получить дополнительные сведения по номенклатуре почв и их характеристикам в пределах конкретных земельных участков, а также учесть при проведении кадастровой оценки внутреннюю неоднородность отдельных земельных участков, обусловленную пространственной вариабельностью параметров почв, естественной растительности, рельефа, мелиоративного состояния. На основе векторной почвенной карты с привлечением материалов почвенных обследований и информации по продуктивности агроценозов для части района была составлена карта классов пригодности земель для использования в сельском хозяйстве, отражающая комплексную характеристику земель по уровню их плодородия и пригодности под различные виды сельскохозяйственных угодий. Карта базируется на системе классификации, представленной в методических рекомендациях "Оценка качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве", утвержденных Росземкадастром в 2004 г. Для подготовки карты дополнительно рассчитывается зерновой эквивалент, в соответствии с которым почвенным разновидностям присваиваются класс и оценочный разряд, а затем происходит разделение земель на группы по их пригодности для использования в сельском хозяйстве.

Рис. 4 Фрагмент карты классов пригодности земель для использования в сельском хозяйстве

На основе кадастровой карты предварительно автоматически осуществляется выделение земель сельскохозяйственного назначения, по которым и происходит классификация. Дополнительно может быть наложен слой границ земельных участков.

Наличие таких карт помогает администрации и специалистам в управлении земельными ресурсами, в принятии решений по охране лучших и особо ценных земель, разработке программ по мелиорации земель и повышению плодородия почв, определении наиболее выгодных мест для инвестиций в сельскохозяйственное производство, решении конкретных задач землеустроительного проектирования с учетом рационального использования земель. Комплексные показатели качества земель могут использоваться при установлении цены земли, арендной платы, объемов кредитования под залог земли и других операциях с землей как с недвижимостью.

Развитие инфраструктуры пространственных данных предусматривает включение в систему информационного взаимодействия различных организаций и ведомств. Примером информационного продукта, создаваемого на базе совмещения кадастровой информации и данных муниципальных организаций, являются карты коммуникаций для г. Тосно и его окрестностей, представляющие интерес как для администрации, так и для ряда других потенциальных пользователей. Карта составляется путем наложения векторных слоев (ЛЭП высокого и низкого напряжения, трубопроводы подземные и наземные, линии связи) на подготовленные на основе ортофотопланов кадастровые карты (рис. 5).

Рис. 5 Фрагмент карты коммуникаций г. Тосно с границами земельных участков

Отображение на картах коммуникаций границ кадастровых кварталов и земельных участков позволяет определять, по территории каких земельных участков проходят указанные объекты. Использование ИПД в Тосненском районе показала высокую заинтересованность администрации муниципального района и других организаций в создании инфраструктуры пространственных данных, обеспечивающей доступ к пространственным данным широкого круга пользователей и создание на основе интеграции данных новых информационных продуктов в целях информационной поддержки управленческих решений.

2.2 Использование кадастровой информации при принятии управленческих решений

Государственный кадастр недвижимости (ГКН) является одним из основных потребителей и поставщиков пространственных данных, как создаваемых в самой системе кадастрового ведомства, так и поступающих из других организаций и ведомств. Реализация возложенных на государственный кадастр недвижимости функций требует наличия актуальной пространственной основы, цифровых картографических материалов, развитой сети пунктов государственной геодезической и опорных межевых сетей, применения высокоточных средств спутникового глобального позиционирования, материалов аэросъемки и космической съемки высокого разрешения. В свою очередь, государственный кадастр недвижимости обеспечивает органы власти и различные группы пользователей пространственными и семантическими данными, включающими кадастровые карты территорий, планы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, кадастровую стоимость и другую кадастровую информацию, которая служит основой для принятия решений по управлению недвижимостью и развитием территорий. Анализ информационных потоков на территории Тосненского района позволяет выявить основных поставщиков информации для кадастра и наиболее заинтересованные группы пользователей кадастровой информации (Таблица 2), включая различные подразделения администрации муниципального района, подразделения других ведомств и организаций, коммерческие организации, организации кадастровых инженеров, граждан.

Таблица 2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные источники данных | Управление Росреестра по Ленинградской области | Основные пользователи |
| Северо-Западное окружное управление геодезии и картографии | Администрация МО |
| Невско-Ладожское бассейновое водное управление (Росводресурсы) | Граждане |
| Управление Росприроднадзора по Ленинградской области | Коммерческие организации (кадастровые инженеры) |
| ГУ Министерства Юстиции Российской Федерации по Северо-Западному федеральному округу Федеральная регистрационная служба (Тосненский отдел) | Департамент экономического развития, сектор развития АПК, поддержки садоводства и ЛПХ |
| Ленинградское областное ГУ "Тосненское дорожное ремонтно-строительное управление" | Комитет строительства, газификации и целевых программ |
| Северо-Западное управление железнодорожного транспорта | Тосненский отдел Управления Росреестра по Ленинградской области | Комитет по архитектуре и градостроительству |
| Северо-Западное межрегиональное территориальное управление (Ростехрегулирование) | ОВД |
| Управление ФНС по Ленинградской области(Тосненский отдел) | Служба судебных приставов |
| Коммерческие организации Тосненского района | Городской суд |
| Отдел управления федеральной регистрационной службой |
| Отдел федеральной налоговой службы |

Для части пользователей (органы государственной власти) кадастровая информация обязана предоставляться в соответствии с законодательством по утвержденным формам. Однако проведенный анализ показал, что ряд пользователей заинтересован в совершенствовании формы представления данных, в расширении круга предоставляемой информации и улучшении оперативности ее предоставления, а также в создании новых информационных продуктов на базе комплексного использования кадастровых данных и специализированной тематической информации из других источников. Модель инфраструктуры пространственных данных должна обеспечивает, с одной стороны, информационное взаимодействие с поставщиками данных для решения задач ГКН, а с другой -доступ к кадастровой информации различных групп пользователей, интеграцию кадастровой информации с тематическими данными для создания производных информационных продуктов в целях решения управленческих задач.

Рис. 6 Общая модель инфраструктуры пространственных данных

Общая модель узла ИПД представлена на рис. 6 включает следующие компоненты:

* наборы пространственных данных, подготавливаемые в соответствии с определенными стандартами;
* метаданные, характеризующие наборы пространственных данных;
* сетевые сервисы, обеспечивающие поиск данных с использованием метаданных, визуализацию, загрузку, трансформирование данных и другие функции, которые должны быть определены и реализованы в ходе разработки ИПД;
* специальные приложения, которые могут быть добавлены к перечисленным выше основным компонентам в целях подготовки стандартизированных информационных продуктов на основе интеграции различных видов данных для предоставления различным группам пользователей;
* средства, реализующие публикацию данных и предоставление информации пользователям, в том числе с использованием сети Интернет.

Первичной и важной ступенью в организации ИПД является геопортал, предлагающий поисковые и визуализационные сервисы. Дальнейшее развитие приводит к использованию услуг по загрузке и рансформированию данных, предлагаемых геопорталом для того, чтобы сделать данные из разных источников в разных системах координат совместимыми по масштабу и локализации.

Реализация компонентов модели узла ИПД для территории Тосненского района осуществлялась с использованием программных средств ArcGIS, обеспечивающих формирование и публикацию информационных продуктов в сети Интернет. Схема реализации приведена на рис. 7. Основные этапы включают:

* подготовку пространственной основы и необходимых векторных слоев в ГИС-среде;
* формирование базы геоданных;
* формирование метаданных для поиска необходимой информации;
* формирование динамических информационных продуктов и публикацию геоданных в среде Интернет с использованием Web- картографических сервисов.

Рис. 7 Схема формирования информационных продуктов и их публикации в сети Интернет с спользованием программных средств ArcGIS

Наборы пространственных данных включают следующие группы:

* цифровые топографические карты разных масштабов, в зависимости от уровня кадастрового деления, и геодезическая основа;
* ортофотопланы, создаваемые по материалам актуальной аэросъемки или космической съемки высокого разрешения;
* данные государственного кадастра недвижимости, включая данные о кадастровом делении территории и пространственную и семантическую информацию по земельным участкам;
* адресная информация;
* тематическая информация, используемая для реализации различных приложений в интересах различных групп пользователей (например, данные по использованию и состоянию земель, почвенные карты и др.).

Базисом для совмещения и увязки различных наборов данных служит актуальная пространственная основа, достоверно отражающая современное состояние местности. Для решения большинства управленческих задач муниципального уровня требуемые масштабы — 1:25 000 и крупнее; для ведения ГКН определены масштабы 1:10 000 для межселенной территории и 1:2000 для населенных пунктов. В условиях значительного устаревания для большей части России картографических материалов, особенно крупномасштабных, актуальная пространственная основа создается на базе материалов аэросъемки или космической съемки высокого разрешения. Возможности использования данных дистанционного зондирования Земли (ДЗЗ) из космоса существенно расширились в последние годы, когда широкому кругу потребителей стали доступны космические снимки с разрешением до 50 см, обеспечивающие крупномасштабное картографирование на больших площадях. Дополнительным преимуществом космической съемки является возможность синхронного получения, наряду с панхроматической съемкой, данных мультиспектральной съемки в различных спектральных диапазонах, что значительно увеличивает точность дешифрирования объектов. Пространственная основа для территории Тосненского района создавалась по материалам космической съемки со спутников SPOT-5 (17.05.2007), ALOS (05.06.2008), QuickBird (26.08.2008), получение которых обеспечивала компания "Совзонд". Создание ортофотопланов выполнялось с использованием опорных точек в программной среде PHOTOMOD-4, в местной системе координат, в которой осуществляется ведение ГКН. Точность составления ортофотопланов по материаламсъемки SPOT-5 и ALOS соответствует точности масштаба 1:25 000, по материалам космической съемки QuickBird — точности масштаба 1:10 000. С использованием ортофотопланов были проведены обновление и корректировка наиболее быстро меняющихся базовых топографических слоев, в первую очередь, автодорог, служащих важным элементом при кадастровом делении территории (рис. 8).

Рис. 8 Формирование актуальной пространственной основы для пилотного района по материалам космической съемки высокого разрешения

Наличие актуальной пространственной основы позволяет создавать кадастровые карты территории. Кадастровая информация, полученная из территориального отдела по г. Тосно Управления Роснедвижимости по Ленинградской области, включает слой границ кадастровых кварталов с указанием кадастровых номеров в таблице атрибутов, а также графический слой границ земельных участков. Кадастровый план территории района получен путем совмещения графических слоев кадастрового деления с ортофотопланом, подготовленным на основе космической съемки SPOT, ALOS. Карта земельных участков масштаба 1:10 000 получена путем наложения графических слоев кадастрового деления и земельных участков на ортофотоплан, подготовленный по материалам космической съемки QuickBird (рис. 9).

Рис. 9 Фрагмент кадастрового плана и карты земельных участков Тосненского района Ленинградской обл.

2.3 Анализ качественного состояния земель и разработка мероприятий по их улучшению (по материалам мониторинговых исследований)

Уровни существующего загрязнения почв в основном определяются видом их хозяйственного использования. Общая тенденция известна - усиление техногенного воздействия наблюдается от биогенных ландшафтов к промышленным зонам. Наибольшему техногенному воздействию подвергаются территории промышленных предприятий, автомобильных и железных дорог, меньшей - селитебные зоны и зоны проектируемой застройки.

Почвы

В пределах Тосненского района основная зона с начальным уровнем загрязнения почвы в естественных ландшафтах тяжелыми металлами прослеживается на северо-западе района в виде полосы (шириной до I0-15 км), которая обрамляет транспортные магистрали от Санкт-Петербурга на Мурманск, Москву и Новгород. Эта зона представляет собой замыкание обширной техногенной аномалии, которая охватывает Санкт-Петербург и его инфраструктуру в восточном и юго-восточном направлениях. Более высокий уровень суммарного загрязнения почвы тяжелыми металлами отмечен на участке Красный Бор - Форносово; этот участок является продолжением контрастной аномалии, которая занимает территорию в районе г. Колпино. Ореолы начального загрязнения почвы отмечены также вдоль дороги на Новгород, между пос. Радофинниково и дер. Каменка. Основными компонентами загрязнения являются цинк, медь, никель, свинец. Общая площадь территории с начальным уровнем техногенного загрязнения почвы тяжелыми металлами составляет в Тосненском районе примерно 500 кв. км или около 15% всей территории района.

В Тосненском районе обследовано на содержание подвижных форм тяжелых металлов и фтора 26 000 га сельскохозяйственных угодий. Выявлены довольно значительные площади сельскохозяйственных земель с начальным загрязнением почвы (содержание элемента в диапазоне 0,5-1 ПДК) медью и цинком (примерно по 1200 га), а также свинцом, кадмием, мышьяком (примерно по 300-400 га). Наиболее распространены сельскохо-зяйственные земли с начальным загрязнением почвы фтором - 6700 га.

Сельскохозяйственные земли, где концентрация подвижных форм элементов превосходит ПДК, распространены в значительно меньшей степени: фтор - 370 га, цинк - 100 га, остальные элементы - до 50 га. Довольно широкое распространение в Тосненском районе сельскохозяйственных угодий с начальным загрязнением тяжелыми металлами обусловлено влиянием Ижорского завода и всей инфраструктуры Санкт-Петербурга; основ-ной причиной загрязнения сельскохозяйственных земель фтором является внесение этого элемента в составе фосфорных удобрений. Загрязнение почв отходами производства и потребления является одной из серьезных экологических проблем. Свинокомплекс ООО "Рюрик-Агро" регулярно осуществляет вывоз на сельскохозяйственные поля жидкой фракции навоза. В настоящее время организованные места для хранения и утилизации ТБО на территории Тосненского района отсутствуют и создание такой территории не планируется.

Единственным природным компонентом окружающей среды, способным улучшить ее качество, являются зеленые насаждения.

Состояние лесных угодий на территории Тосненского района Ленинградской области несколько ухудшилось за последние годы, что вызывает обоснованное беспокойство научной общественности. В то же время Правительство Ленинградской области утвердило Программу развития особо охраняемых территорий и приступило к ее реализации. Это следует расценивать как положительный фактор сохранения биоразнообразия и охраны природы.

3. Экономические механизмы управления земельными ресурсами

3.1 Формирование и анализ рынка земли в районе

Земельный рынок Ленинградской области, прежде всего, основан на транспортной доступности участков и развитости инфраструктуры возле них. Таким образом, основой рынка являются земли вдоль основных магистралей: Приозерского шоссе, трассы "Скандинавия", Таллинского, Киевского, Московского и Мурманского шоссе, а также КАД.

Сегодняшнее положение на рынке земельной недвижимости Тосненского района Ленинградской области можно охарактеризовать как ситуацию отложенного спроса. Рынок занял выжидательную позицию, продажи земли приостановились, покупатели и продавцы просто не знают, что делать: ожидать падения цен или, наоборот, роста, опасаются скачков курсов доллара и евро, ждут серьёзных шагов правительства по стабилизации рубля. Кризисы в стране превращаются в норму жизни, очередные новогодние сюрпризы.

У застройщиков земельных объектов - проблемы с кредитами. Многим компаниям просто не хватает денежных средств для завершения начатых проектов, и они продают ранее приобретённые земельные участки для своих проектов по цене, ниже "общепринятой" до кризиса, иногда явно завышенной. Именно эти участники земельного рынка испытывают в настоящее время нокдауны от кризиса.

Другая группа участников земельного рынка, "пострадавшая" от банковско-кредитнного паралича, - производители сельскохозяйственной продукции. Большинство из них не имеют необходимых денежных средств на развитие бизнеса и напрямую зависят от банковских кредитов. В зимний и ранний весенний период фермерские и крестьянские хозяйства получают в банке целевой заём на закупку удобрений, семян, техники, горюче-смазочных веществ, найм сезонной рабочей силы. В конце осени, после сбора и реализации урожая, кредит погашается. Традиционное время взятия кредитов совпало с развитием кризиса. Большинству производителей сельхозпродукции или вовсе не удастся решить вопросы кредитования, или, как водится, кредит будет предложен на условиях, не обеспечивающих рентабельность производства. Поэтому собственники таких сельскохозяйственных земель задумываются над вопросом или частичной их продажи для высвобождения средств на поддержание своих хозяйств, или полной продажи всей имеющейся земли. При этом высвобождаются очень интересные, в плане их дальнейшей перспективы, земли: находящиеся вблизи крупных городов и промышленных зон, вдоль автомобильных дорог и железнодорожных путей.

Интересно, что такие земли рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциального инвестора, в том числе и зарубежного. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель значительно ниже земель любой другой категории. Несмотря на то, земли сельскохозяйственного назначения - единственный вид земель, которые не могут быть приобретены иностранными компаниями или гражданами, разработан механизм взаимодействия с иностранными партнёрами, при котором сельскохозяйственный участок приобретается российской компанией с использованием средств иностранного инвестора, после чего переводится в другую, нужную инвестору категорию, а затем, на основании ранее заключённого договора, производится переуступка права собственности.

Наиболее стабильным в текущий период остаётся рынок продаж небольших земельных участков. Снижение цен идёт менее интенсивно, чем падение цен на коттеджи, составив в среднем 2-3%. Это самый независимый от банков сектор загородной недвижимости, весеннее оживление в котором не остановить никакими кризисами. Максимальный спрос фиксируется на участки стоимостью от 500 тысяч рублей до 1,5 млн. руб. с площадями 10-20 соток.

Земельный рынок, отличающийся инертностью (в сравнении, например, с самым динамичным сегментом рынка недвижимости - квартирным), является наименее уязвимым по отношению к кризисным влияниям. В частности потому, что был обделён кредитными программами. Банки практически не предоставляли кредиты на приобретение загородной недвижимости, ипотека появилась только в 2008 году и исчезла к концу года. Получателями ипотечных кредитов были приобретатели земельных участков с элитными домами. Именно их банки рассматривали как надёжных заёмщиков. Но это - не самый широкий сегмент рынка земельной недвижимости.

В итоге: низкая доля ипотеки, невысокая степень зависимости от кредитования определили устойчивость рынка земельной недвижимости с точки зрения экономики. В период кризиса вполне возможно незначительное временное падение цен на землю - но только на время, пока у собственников земельных участков не сформируются адекватные ценовые предложения.

Проще рассмотреть тенденции в земельном рынке, представив его по некоторым группам ряда объектов.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;

2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;

3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

В 30-километровом радиусе в основном ведётся малоэтажное строительство (коттеджные посёлки постоянного и сезонного проживания).

Строительство коттеджных посёлков остаётся наиболее популярным и экономически выгодным и надёжным вложением частного капитала в земельную недвижимость.

Новые районы коттеджной застройки в Тосненском районе:

* "Павловград" на 250 домовладений;
* "Царицына Гора"- на 150 домовладений;
* "Береста" - на 90 домовладений).

Предложениями коттеджей Тосненский район занимает лидирующее положения в сравнением со всеми районами Ленинградской области, обусловлено это близким расположением к Санкт-Петербургу и прохождением транспортных путей через всю территорию района.

3.2. Земельные платежи и их использование.

Земельный налог относится к числу местных налогов. Правила его взимания регламентирует Налоговый кодекс РФ (далее — НК РФ), а также нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований. Однако НК РФ устанавливает лишь общие положения, обязательные к исполнению. Нормативно-правовые акты представительных органов муниципальных образований не должны противоречить НК РФ.

В соответствии с НК РФ плательщиками земельного налога являются организации и физические лица, которым земельный участок принадлежит на правах собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы, а также лица, владеющие участком на праве безвозмездного срочного пользования, земельный налог не уплачивают.

Налоговым периодом признан календарный год. То есть налог необходимо отчислять ежегодно. Для организаций и индивидуальных предпринимателей отчетными периодами определены первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года. В соответствии со ст. 393 НК РФ, местные органы могут и не устанавливать отчетный период.

При расчете земельного налога принимают во внимание кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Это служит исходной налоговой базой. Ее определяют отдельно в отношении долей в праве общей собственности на землю. Если участок находится в общей долевой собственности, то налог рассчитывают для каждого налогоплательщика пропорционально его доле. Если земля оформлена в общую совместную собственность, то налог уплачивают в равных долях.

При этом организации и физические лица — индивидуальные предприниматели определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра. Что касается других граждан, то налоговую базу для них устанавливает налоговое ведомство, руководствуясь сведениями, предоставленными органами государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и органами муниципальных образований.

Для некоторых категорий налогоплательщиков налоговую базу уменьшают на необлагаемую налогом сумму (10 тыс. руб.) в отношении участков, находящихся в собственности, постоянном бессрочном пользовании или пожизненном наследуемом владении. Это касается Героев СССР, Героев РФ, инвалидов детства, ветеранов и инвалидов ВОВ, а также других граждан. Для уменьшения налоговой базы необходимо предъявить документ, подтверждающий право на такую льготу. Представительные органы муниципальных образований могут определить необлагаемую налогом сумму в размере более 10 тыс. руб.

Конкретные налоговые ставки устанавливают представительные органы муниципальных образований. Законодательством предусмотрены ставки налога, которые нельзя превышать.

Так, для земель сельскохозяйственного назначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и задействуемых для сельскохозяйственного производства налоговая ставка не должна превышать 0,3%. Это также касается земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, территорий, предоставленных для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также садоводства, огородничества или животноводства.

В отношении прочих земельных участков налоговая ставка не должна превышать 1,5%.

Если земельный участок приобретен в собственность на условиях возведения на нем жилья, за исключением сооружения индивидуальных домов, то сумму налога исчисляют с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока проектирования и строительства. Данный коэффициент применяют вплоть до государственной регистрации прав на возведенный объект.

Если проектирование и строительство заняло более трех лет, то налог исчисляют с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего названный срок, и до момента государственной регистрации объекта недвижимости. Данный порядок применяют к правоотношениям по налогообложению земельных участков, приобретенных после 1 января 2005 года.

Если участок оформлен в собственность с целью сооружения индивидуального жилого дома, то сумму налога определяют с учетом коэффициента 2 в течение периода строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации возведенного объекта недвижимости.

Сумму налога исчисляют по истечении налогового периода как соответствующую налоговой ставке процентную долю налоговой базы.

Налогоплательщики — организации и индивидуальные предприниматели (в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности) самостоятельно рассчитывают сумму налога. Названные лица представляют налоговую декларацию по месту нахождения земельного участка. Декларацию по налогу надо подать не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом. Конкретные сроки уплаты налога определяют представительные органы муниципальных образований. В любом случае эти сроки для организаций и индивидуальных предпринимателей не могут быть установлены ранее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Что касается других налогоплательщиков, то для них налог исчисляют налоговые органы. Данные лица уплачивают необходимую сумму на основании налогового уведомления, которое рассылают налоговые органы.

Налог на землю — основной налог, формирующий бюджет муниципальных образований первого уровня. В бюджет муниципальных образований второго уровня из средств, собранных в виде этого налога, так же как и в бюджет Ленинградской области, не идет ни копейки.

В Ленинградской области все муниципальные образования первого уровня установили, как и в прошлом году, максимально возможные в настоящее время размеры ставок – 0,3%. Кадастровая оценка была утверждена Правительством Ленинградской области два года назад и с тех пор не менялась. Поэтому не изменился и размер земельного налога. Он остался таким же, каким и был в прошлом году.

Для целой категории граждан есть льготы. К ним относятся: герои Советского союза, герои России, ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды I и II группы, а также инвалиды детства, граждане, принимавшие участие в ликвидации аварий на Чернобыльской АЭС и авариях или испытаниях на других ядерных установках и средствах вооружения, и т.д. Для них налоговая база уменьшена на 10 тысяч рублей.

Например, кадастровая стоимость участка составляет 50 тысяч рублей. Владелец этого участка имеет льготу по уплате земельного налога -10 тысяч. Они вычитаются из налогооблагаемой суммы. Значит, стоимость участка будет меньше: не 50, а 40 тысяч и налог придется платить именно с суммы в 40 тысяч рублей. В том случае, если кадастровая стоимость участка всего 10 тысяч рублей и есть льгота, то налогооблагаемая база становится равной нулю и владелец не выплачивает земельный налог.

|  |
| --- |
| Поступление налогов и сборов в территориальный бюджет ленинградской области (динамика стуктуры доходов) за январь-ноябрь 2009, 2010 г.г. тыс. руб. |
|   |  Фактически поступило в бюджеты МО |   |
|   |  Январь-Ноябрь 2009 года | удельный вес налогов в общей сумме поступлений, в % |  Январь-Ноябрь 2010 года | удельный вес налогов в общей сумме поступлений, в % | Темпы роста (указанный период 2010 г. к соответствующему периоду 2009 г.), в % |
| ВСЕГО по налоговым и другим доходам | 9 054 418 | 100,0 | 9 626 281 | 100,0 | 106,3 |
| Налог на прибыль организаций  | 0 | 0,0 | 0 |   |   |
| Налог на доходы физических лиц | 6 102 523 | 67,4 | 6 430 811 | 66,8 | 105,4 |
| Акцизы по товарам, производимым в РФ | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |   |
| Налоги на имущество | 2 293 002 | 25,32 | 2 491 444 | 25,88 | 108,7 |
| налог на имущество организаций | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |   |
| транспортный налог | 506 256 | 22,1 | 594 389 | 23,9 | 117,4 |
| налог на игорный бизнес | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |   |
| земельный налог | 1 660 997 | 72,4 | 1 748 035 | 70,2 | 105,2 |
| прочие налоги на имущество | 125 749 | 5,5 | 149 020 | 6,0 | 118,5 |
| Налоги, сборы и регулярные платежи за пользование природными ресурсами | 0 |   | 0 |   |   |
| налог на добычу полезных ископаемых | 0 |   | 0 |   |   |
| водный налог | 0 |   | 0 |   |   |
| сборы за пользование объектами животного мира и пользование объектами водных биологических ресурсов | 0 |   | 0 |   |   |
| прочие платежи за пользование природными ресурсами | 0 |   | 0 |   |   |
| Государственная пошлина | 55 177 | 0,6 | 70 490 | 0,7 | 127,8 |
| Поступления в счет погашения задолженности по перерасчетам по отмененным налогам, сборам и иным обязательным платежам | 4 182 | 0,0 | 936 | 0,0 | 22,4 |
| в том числе | 0 |   | 0 |   |   |
| налог на прибыль организаций, зачисляемый в местные бюджеты ( в части погашения сумм по расчетам за 2004 год и погашения задолженности прошлых лет) | -1 298 |   | -817 | -87,3 |   |
| платежи за пользование природными ресурсами | 0 |   | 0 | 0,0 |   |
| налог на пользователей автомобильных дорог | 0 |   | 0 |   |   |
| сбор на нужды образовательных учреждений с юридических лиц | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |   |
| налоги на имущество | 4 402 | 105,3 | 1 503 | 160,6 | 34,1 |
| целевые сборы с граждан и предприятий, учреждений и организаций на содержание милиции, на благоустройство территорий, на нужды образования и другие цели  | -129 | -3,1 | 52 | 5,6 |   |
| лицензионный сбор за право торговли спиртными напитками  | 250 | 6,0 | -251 | -26,8 |   |
| прочие налоги и сборы | 957 | 22,9 | 449 | 48,0 | 46,9 |
| Налоги со специальным налоговым режимом | 582 687 | 6,4 | 625 489 | 6,5 | 107,3 |
| единый налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, распределяемой по уровням бюджетной системы РФ | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |   |
| единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности | 571 502 | 98,1 | 620 646 | 99,2 | 108,6 |
| единый сельскохозйственный налог | 11 185 | 1,9 | 4 843 | 0,8 | 43,3 |
| Прочие налоговые и неналоговые доходы, администрируемые налоговыми органами | 16 847 | 0,2 | 7 111 | 0,1 | 42,2 |

3.3 Экономическая эффективность мероприятий по УЗР

Экономический потенциал района повышается из года в год и в значительной степени ориентирован на имеющиеся природные ресурсы и месторождения полезных ископаемых.

Достижение главной стратегической цели, определенной в стратегическом плане социально-экономического развития МО Тосненский район Ленинградской области до 2020 года – повышение качества жизни населения района, осуществляется на основе устойчивого роста экономики и привлечения инвестиций в реальный сектор экономики. Несмотря на финансовые затруднения в связи с финансовым и экономическим кризисом в районе продолжена реализация основных инвестиционных проектов по строительству производственных объектов и логистических комплексов, планово осуществляется освоение первой очереди промышленной зоны "Красноборская", приступили к освоению второй очереди "Красноборская", промышленной зоны в дер.Аннолово на территории Федоровского сельского поселения и т.д.

Промышленность является основой развития экономики района определяющей фактическое состояние и перспективы его социально-экономического развития. Наиболее развиты предприятия промышленности строительных материалов, машиностроения, деревообработки, торфяной промышленности.

Тосненский район - крупнейший производитель сельскохозяйственной продукции в Ленинградской области. На его территории расположены 10 сельхозпредприятий, которые имеют четко выраженную специализацию: овощеводство, картофелеводство, молочное животноводство и 30 фермерских хозяйств. Доля Тосненского района в общем объеме сельскохозяйственной продукции Ленинградской области составляет: овощи – 48,2 %, картофель - 26 %.

Тосненский район традиционно занимает лидирующее положение в Ленинградской области по урожайности овощей и картофеля.

Тосненский район является привлекательной для инвесторов территорией Ленинградской области. На его территории создана нормативно-правовая база для работы с инвестором, утвержден Порядок о размещении производительных сил на территории муниципального образования, который обязателен для применения всеми участниками инвестиционного процесса.

Тосненский район обладает значительным потенциалом строительного комплекса. По профилю деятельности в районе представлены практически все виды строительной специализации: дорожное, общестроительные работы, прокладка магистральных газопроводов, теплосетей, канализационных сетей.

Для предпринимателей района в г.Тосно работает Бизнес-Центр, расширяет спектр оказываемых услуг и сотрудничество с бизнес-сообществом Тосненский филиал Ленинградской областной торгово-промышленной палаты, начал научно-производственную деятельность ОАО "Агробизнес Технопарк" Ленинградской области в пос.Сельцо.

Тосненский район обладает значительным жилищным фондом как в городской, так и сельской местности По вводу в эксплуатацию жилых домов Тосненский район занимает ведущее место в Ленинградской области.

Более 40% бюджета муниципального образования ежегодно направляется на нужды развития социальной сферы. Образование, здравоохранение, культура и спорт, социальная защита населения находятся под пристальным вниманием руководства района. Постоянно укрепляется материально-техническая база объектов социальной сферы. Одаренные дети из малообеспеченных семей получают стипендии главы муниципального образования за особые достижения в учебе. Установлены надбавки педагогическим работникам, работающим в сельской местности, и единовременные выплаты молодым специалистам. Ежегодно открываются детские оздоровительные лагеря. Социально незащищенные семьи получают психологическую, юридическую, медико-социальную, финансовую помощь.

В Тосненском районе немало историко-художественных ценностей: Усадебный комплекс возле деревни Поги, Усадьба "Марьино" (д. Андрианово), в поселке Лисино–Корпус - Учебный корпус (1855 г.), Императорский охотничий дворец (1857г.), Церковь происхождения честных древ (1862 г.). Архитектурные постройки в Лисино выполнены по проектам знаменитых российских архитекторов Николая Бенуа и Альберта Кавоса. В районе насчитывается 87 памятников истории и культуры. Большой популярностью у туристов пользуются Саблинские пещеры.

У Тосненского района имеются все необходимые предпосылки для дальнейшего перспективного развития. Администрация муниципального образования готова к сотрудничеству со всеми, кто желает работать с районом по различным направлениям деятельности.

Итоги реализации федеральных и региональных целевых программ на территории Тосненского района за январь-сентябрь 2010 года

Федеральные целевые программы, в которых принимает участие Тосненский район:

1. Подпрограмма "Автомобильные дороги" программы "Развитие транспортной системы России 2010-2015 годы" (По объектам Тосненского района: устройство искусственного электроосвещения на автодороге М-10 в нас. пунктах Бабино, Любанъ, Жары, Ушаки, Красный Бор, Никольское — 316,8 млн. р; на строительство надземных пешеходных переходов в нас. Пунктах Бабино (2), Ушаки (2), Любань, Жары - 328,1 млн. руб.; разработка проектной документации и проведение экспертизы проекта устройство искусственного освещения на автодороге М-10 в нас. п. Рябово, примыкание обхода г. Тосно (ПК "О" транспортная развязка) — 720 тыс. руб.; разработка проектной документации и экспертиза по проекту Установка барьерного ограждения на автодороге М-10 (Бабино, Ям-Ижора. - 19,8 млн. руб.,) ВСЕГО - 665,42 млн. руб.

2. Программа "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы" и Государственная программа развития сельского хозяйства (Субсидирование предприятий АПК на сумму 161,4 млн. руб.)

3. Программа "Культура России 2006-2011 годы" (Кинофестиваль "Литература и кино", международный фестиваль "Окно в Европу", 5 мероприятий, посвященных Победе в ВОВ, 12 областных праздников и фестивалей, финансирование реставрационных работ "Староладожский историко-архитектурный музей-заповедник", реставрационные работы на 9 объектах культурного наследия, создание электронного архив краеведческих газет с 1959 по 1969 год по 6 районам, электронная коллекция 14 краеведческих книг издания с 1885 года по 1929. (Объектов Тосненского района нет, но в областных мероприятиях Тосненский район принимал активное участие)

4. Подпрограмма "Дети и семья" программы "Дети России на 2007-2010 годы" (летний отдых и оздоровление. Тосненскому району выделены путевки для отдыха детей на сумму 1,2 мл .руб.)

5. Подпрограмма "Одаренные дети" программы "Дети России на 2007-2010 годы" (обеспечено участие команд Ленинградской области во Всероссийской олимпиаде школьников (79 человек), чествование победителей и призеров, а также участие во всероссийских фестивалях и соревнованиях. (Тосненский район отдельно не финансировался, но принимал участие в мероприятиях)

6. Подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" программы "Жилище" на 2002-2010 годы (от Тосненского района подано 19 заявок, выдано 9 сертификатов военнослужащим на сумму 13 млн. руб., приобрели жилье 3 чел. на сумму 3,7 млн. руб., 10 сертификатов другим категориям, но средств при этом не выделено.)

7. Программа "Социальное развитие села до 2012 года" (финансирования не было, но за счет средств 2009 года (4,7млн. руб.) приобрели жилье 4 чел. (1,99 млн. руб.).

8. Программа "Развитие физической культуры и спорта в РФ на 2006-2015 годы", (Тосненский район отдельно не финансировался, был в составе общеобластных мероприятий)

9. Подпрограмма "Вакцинопрофилактика" программы "Предупреждение и борьба с социально-значимыми заболеваниями в 2007-2011 г.г." - поставка вакцин Национального календаря профилактических прививок.

Долгосрочные региональные целевые программы, в которых принимает участие Тосненский район:

1. Программа "Совершенствование и развитие автомобильных дорог ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район - 94,5 млн.руб.)

2. Программа "Социальное развитие села на 2009-2012 годы" Тосненский район - 7,3 млн. руб.

3. Программа "Сохранение и восстановление плодородие почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов ЛО на 2008-2010 годы" (противопаводковые мероприятия, внесение минеральных удобрений, известкование, приобретение торфа и сапропеля, органических удобрений. Тосненский район —13 млн. руб.) Кроме того, субсидии предприятиям АПК по Госпрограмме развития сельского хозяйства -51,9 млн. руб.

4. Программа "Развитие садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений жителей ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район - 554 тыс. руб. садоводство "Поляны" массив "Поркузи" Кр. Бор 500 т.р. на линии электропередач, садоводство "Кюльвия" 54 т.р. на контейнеры для мусора)

5. Программа "Развитие физической культуры и спорта в ЛО на 2009-2011 годы" (проведено 72 массовых областных мероприятий, 149 областных соревнований, кубок Губернатора по лыжным гонкам, мини-футболу, теннису, 14 областных соревнований среди инвалидов. Тосненский район участвует в составе областных мероприятий).

6. Программа "Развитие и государственная поддержка малого и среднего предпринимательства в ЛО на 2009-2013 годы" (Тосненский район - 616 тыс. руб.)

7. Программа "Создание автоматизированной системы ведения комплексного регионального кадастра ЛО 2008-2010 годы" (разработка и внедрение опытного образца автоматизированной системы ведения комплексного регионального кадастра, Тосненский район участвует в составе областных мероприятий, отдельно не финансируется)

8.Программа "Профилактика правонарушений в ЛО на 2010-2012 годы" (ежемесячные денежные выплаты сотрудникам милиции общественной безопасности, закупка оружия и боеприпасов у населения, создание 150 рабочих постоянных мест для несовершеннолетних и молодежи, совершивших преступления в г. Кингисепп. (Тосненский район участвует в составе областных мероприятий, отдельно не финансируется)

9. Программа "Развитие системы информирования и оповещения органов управления и населения ЛО в кризисных ситуациях на 2009-2010 годы" (реконструкция территориальной автоматизированной системы оповещения. Тосненский район — 0,62 млн. руб.)

10. Программа "Культура ЛО на 2009-2010 годы" ( Тосненский район -135 тыс. руб.)

11. Подпрограмма "Развитие МТБ УЗ" программы "Предупреждение и борьба с социально-значимыми заболеваниями, обеспечение безопасного материнства и детства в ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район -500 тыс. руб.)

12. Подпрограмма "Вакцинопрофилактика" программы "Предупреждение и борьба с социально-значимыми заболеваниями, обеспечение безопасного материнства и детства в ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район - 447 тыс. руб.)

13. Подпрограмма "Сахарный диабет" программы "Предупреждение и борьба с социально-значимыми заболеваниями, обеспечение безопасного материнства и детства в ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район - 37 тыс. руб.)

14. Программа "Охрана окружающей среды ЛО на 2009-2010 годы" (Тосненский район отдельно не финансировался).

15. Программа "Развитие системы социального обслуживания семей и детей, находящихся в трудной жизненной ситуации, в ЛО на 2009-2010 годы"

(Тосненский район — 150т.р.)

16. Программа "Социальная поддержка граждан пожилого возраста и инвалидов в ЛО на 2009-2010 годы" (Тосненский район - в составе межрегиональных показателей, отдельно не выделялся)

17. Программа "Развитие системы защиты прав потребителей в ЛО на 2009-2011 годы" (Тосненский район - 44 тыс. руб.)

18. Программа Приоритетные направления развития образования ЛО на 2010 год, в т.ч. реализация ПНП "Образование" - ежемесячное вознаграждение за классное руководство, витаминизация школьников, областной конкурс "Учитель года-2010", областной конкурс "Студент года-2010", праздник для 125 выпускников профтехучилищ, 5 областных конкурсов профмастерства. (Тосненский район 245 т.р., в составе межрайонных мероприятий)

19. Программа "Развитие минерально-сырьевой базы ЛО в 2009-2010". (1 этап организации и мониторинга использования МСРесурсов, ревизионные работы по участкам недр по заявкам МО, в т.ч. Тосно по песку; инвентаризация остаточных запасов полезных ископаемых на заброшенных карьерах в 17 МО

20. Программа "Поддержка и развитие особоохраняемых территорий ЛО на 2009-2010" - аванс на разработку гис-проектов. (Тосненский район -175 т.р.)

21. Программа "Повышение безопасности ДД в ЛО на 2009 и 2010" -специализированный обучающий семинар, 500 памяток, мероприятия по разработке внедрения системы аудита дорожной безопасности. Тосненский район отдельно не финансировался.

22. Программа "Государственная поддержка ОМСУ по формированию нормативной и правовой базы по повышению квалификации кадров ЛО на 2008-2010". (Тосненский район участвует, но отдельно не финансировался)

23. Программа "Предупреждение ситуаций, связанных с нарушением функционирования объектов ЖКХ ЛО на 2009-2011". (Тосненский район - 1,8 млн. руб.)

24. Программа "Демографическое развитие ЛО на 2010-2011" . Тосненский район — 3,3 млн. руб. оборудование отделения новорожденных)

4. Государственный контроль за использованием и охраной земель в системе управления земельными ресурсами

В условиях рыночной экономики государственный контроль за рациональным использованием земель приобретает еще большее значение, чем раньше. Законодательство о земельной реформе предоставляет собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам широкие права по самостоятельному хозяйствованию на земле. В то же время такая деятельность не должна, как указано в ст. 36 Конституции РФ, наносить ущерба окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы иных лиц, а также государства. Должны также исполняться обязанности, предусмотренные Земельным кодексом РФ, другими законами и указами Президента РФ, изданными в целях рационального использования и охраны земель.

Правительство РФ Постановлением от 23 декабря 1993 г. утвердило Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации.

Это Положение является основным нормативным актом, подробно решающим вопросы земельного контроля.

Определяя систему органов государственного контроля, Положение называет органы представительной и исполнительной власти, с одной стороны, и органы, специально уполномоченные выполнять функции, государственного контроля,— с другой. К первым относятся палаты Федерального Собрания РФ, Правительство РФ, органы представительной и исполнительной власти субъектов РФ, органы местной администрации. Это — государственные и местные органы общей компетенции. Они, решая общие вопросы земельной реформы РФ, республик в составе РФ, краев, областей, автономных образований, районов, городов и сел, а также другие важные проблемы социально-экономического развития соответствующей территории, выполняют вместе с тем и функции государственного контроля в области использования и охраны земель. В своей контрольной деятельности государственные органы общей компетенции опираются на систему органов, специально уполномоченных заниматься земельным контролем, которые им подотчетны. Положение не определяет компетенцию органов общего руководства и управления и не может этого определять, так как их деятельность регулируется соответствующими законами об этих государственных органах. Они устанавливают лишь порядок деятельности в этой области специально уполномоченных органов государственного земельного контроля.

Специально уполномоченными государственными органами, осуществляющими земельный контроль, являются Федеральная служба земельного кадастра и ее органы на местах, органы охраны природы Министерства природных ресурсов РФ и его органы на местах; органы санитарно-эпидемиологического надзора Минздрава РФ; Госстрой РФ и его органы на местах. Названные органы осуществляют свои функции во взаимодействии с органами представительной и исполнительной власти как в центре, так и непосредственно на местах. Кроме того, они согласовывают свою работу между собой; при этом головной организацией по общим вопросам земельного контроля является Федеральная служба земельного кадастра.

При решении конкретных вопросов земельного контроля функции специально уполномоченных органов разграничены, чтобы не допускалось дублирование в работе и обеспечивалась согласованность контрольных действий и мероприятий.

Федеральная служба земельного кадастра и ее органы осуществляют Дарственный контроль за соблюдением предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства, установленного Режима использования земельных участков в соответствии с их целевым Назначением; недопущением самовольного занятия земельных участков; предоставлением сведений о наличии, состоянии и использовании земельных угодий, а также о наличии свободного земельного фонда; своевременной рекультивацией нарушенных земель, восстановлением плодородия и других полезных свойств земли, снятием, использованием и сохранением плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Далее, органы названной службы следят за проектированием, размещением и строительством объектов, оказывающих влияние на состояние земель; своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии почвы, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, захламления, загрязнения и других процессов, вызывающих деградацию земель; соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении им земельных участков; установлением и сохранностью межевых знаков; своевременным возвратом земель, предоставленных во временное пользование.

Министерство природных ресурсов Российской Федерации и его органы на местах осуществляют контроль за:

выполнением природоохранных требований при отводе земель под все виды хозяйственной деятельности;

соблюдением экологических норм при разработке новой техники, технологий и материалов для обработки почв, а также при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации предприятий и других объектов;

предотвращением захламления земель, а также загрязнения почв сточными водами, пестицидами, минеральными удобрениями, токсичными и радиоактивными веществами;

соблюдением установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного и рекреационного назначения;

осуществлением мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства и другими проектами в части охраны почв и рационального использования земель;

достоверностью сведений, используемых при ведении государственного земельного кадастра, мониторинге земель и землеустройстве;

соблюдением земельного законодательства в части охраны земель, пресечением самовольного занятия земель природоохранного, природно-заповедного и рекреационного назначения;

выполнением работ по рекультивации нарушенных земель;

выполнением мероприятий по предотвращению порчи и уничтожения плодородного слоя почвы, деградации земель, по консервации выведенных из оборота сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель.

Министерство здравоохранения РФ, его органы Госсанэпиднадзора осуществляют контроль за:

соблюдением санитарного законодательства и санитарных правил при использовании земельных участков, установлении охранных, санитарных, защитных, оздоровительных и рекреационных зон, при проектировании и эксплуатации промышленных предприятий и объектов по использованию, переработке и захоронению радиоактивных, токсичных, бытовых материалов и отходов;

предотвращением заражения земель бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами, загрязнения химическими и радиоактивными веществами.

Госстрой РФ и местные органы архитектурно-строительной службы осуществляют контроль за соблюдением осуществления всех видов градостроительной деятель­ности в городах и других поселениях в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

соблюдением норм и правил планировки и застройки городов и других поселений;

соблюдением установленного порядка использования территорий с особым режимом градостроительной деятельности; предотвращением самовольного строительства, сноса зданий и сооружений, вырубки зеленых насаждений общего пользования в городах и других поселениях; предоставлением земельных участков в городах и других поселениях в соответствии с их целевым назначением и градостроительными требованиями.

Государственные инспектора по использованию и охране земель и их заместители, должностные лица Минприроды РФ, Минздрава России (Департамента Госсанэпиднадзора), Госстроя России и их органов на местах в соответствии с возложенными на них функциями по осуществлению госземконтроля и в пределах своей компетенции имеют право:

— направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства для привлечения виновных лиц к ответственности;

— обращаться беспошлинно в суд и арбитражный суд по делам о возмещении ущерба, причиненного в результате нарушения земельного законодательства, по вопросам отмены неправомерных решений, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, а также по делам о взыскании штрафов с физических и должностных лиц;

— приостанавливать промышленное, гражданское и иное строительство, разработку месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатацию объектов, проведение агротехнических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ, если они осуществляются с нарушением земельного законодательства и могут привести к уничтожению, загрязнению, заражению или порче плодородного слоя почвы, развитию эрозии, засолению, заболачиванию и другим процессам, снижающим плодородие почв на определенной территории;

— вносить в местную администрацию предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земель в случаях, предусмотренных законодательством;

— составлять протоколы о нарушениях земельного законодательства и Передавать их на рассмотрение в соответствующие комиссии для привлечения виновных к административной ответственности в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях;

— беспрепятственно посещать при предъявлении служебного удостоверения предприятия, организации и учреждения, обследовать земельные Участки, находящиеся в собственности, пользовании или аренде, а также земельные участки, занятые оборонными и другими специальными объектами (с учетом установленного режима их посещения);

— давать предприятиям, организациям и учреждениям, а также гражданам обязательные для исполнения предписания по вопросам охраны земель, устранения нарушений земельного законодательства;

— привлекать в случаях необходимости в установленном порядке компетентных специалистов для обследования земельных угодий, проверки выполнения мероприятий по охране земель;

— приостанавливать исполнение неправомерных решений по изъятию и предоставлению земельных участков до рассмотрения протестов в соответствующих органах (вышестоящем органе исполнительной власти, суде, арбитражном суде, прокуратуре);

— вносить в соответствующие финансово-кредитные органы обязательные для исполнения предписания о прекращении финансирования (кредитования) строительства, эксплуатации объектов, иных работ в случае их приостановки, а также при отсутствии документов, удостоверяющих права на землю.

Государственные инспектора по использованию и охране земель и их заместители, кроме того, имеют право контролировать проведение аукционов, конкурсов, заключение сделок по купле-продаже, дарению, обмену и другие операции с землей и вносить предложения о признании в установленном порядке недействительными указанных операций, проводимых с нарушением действующего законодательства.

В зависимости от последовательности совершения действий их можно разделить на три вида:

а) информационно-правовые действия органов контроля при сборе материалов; б) принятие решений по результатам проведенного контроля; в) исполнение решений контрольных органов1.

Для того чтобы принять квалифицированное решение по результатам контроля, любой орган контроля должен располагать точной и объективной информацией о том, имеет ли место нарушение земельного законодательства, в чем оно выражается, кто виновен в этом, что нужно предпринимать, чтобы правонарушение не ока­залось длящимся, каков вред, причиненный правонарушением, а если правонарушение еще не совершено, как его предупредить или пресечь при самом его начале. Возникают и другие вопросы на первоначальной стадии земельного контроля. Их выяснение требует сбора материалов (документов), проведения проверок, ревизий, исследования (анализа) этих материалов. В необходимых случаях может назначаться экспертиза материалов, полученных в процессе контроля.

Независимо от того, проводит ли государственный инспектор плановую проверку состояния использования того или иного объекта природы или выезжает по жалобе, закон дает ему право совершать ряд правовых действий: проверку законности оснований пользования земельным участком; обследование фактического состояния использования или неиспользования данного объекта; проверку его использования в соответствии с его целевым назначением и в соответствии с правовым положением субъекта природопользования.

Так, например, проверка оснований (законности) природопользования должна касаться каждого земельного участка, находящегося в собственности, землевладении, землепользовании, включая массивы, закрепленные за коллективами, арендуемые участки, земли крестьянских (фермерских) хозяйств и т. д. Особую значимость такие проверки приобретают в случаях выявления нарушений законности приватизации земель.

Инспектор единолично или совместно с комиссией проверяет объект, выполняет необходимые работы, в состав которых могут входить натурные измерения, сбор образцов, опрос граждан и должностных лиц, получение объяснений, и принимает решение.

Все этапы работы должны быть отражены в соответствующих документах, и в первую очередь в протоколе обследования землевладения, землепользования и др. При этом могут быть обнаружены самые разнообразные отклонения от требований земельного законодательства. Так, если находящаяся во владении государственного предприятия земля является излишней для их производственной и иной деятельности, то эта часть земельного участка может быть изъята и передана в установленном законом порядке в пользование другим землепользователям, среди которых преимущество на получение указанной земли имеют сельскохозяйственные предприятия, пользовавшиеся ею ранее. Полученные сведения отражаются в протоколе.

При установлении частичного неиспользования земель сельскохозяйственными коммерческими предприятиями органы контроля применяют иные меры: с одной стороны, меры принуждения в форме предписаний, указаний к этим предприятиям, с тем чтобы они полностью использовали предоставленные им земли, а с другой стороны — оказывают им всестороннюю помощь для устранения недостатков в землепользовании.

Проведение обследований земель должно основываться на достаточно общих правилах, т. е. выполняться по единой схеме для всех землепользователей, владельцев, собственников, арендаторов. Основная задача проверки — определить состояние использования земель, порядок их использования, установить, приступил ли объект к использованию предоставленного земельного участка. Это делается визуально или инструментально с привлечением планово-картографической или текстовой документации. Выбор метода обследования зависит от информированности и компетентности специалиста, осуществляющего контроль. Далее проводится определение объема работ, выполненных владельцем земель, проверяется, полностью или частично предоставленный участок вовлечен в использование. Собственно, проверка будет заключаться в фиксации (констатации) самого факта деятельности, причем реальной деятельности, связанной с использованием участка, а не ее имитации или подготовки к ней. Предусмотренные законодательством сроки, в течение которых субъект обязывается приступить к использованию участка, достаточно невелики и требуют немедленного исполнения.

Следующая стадия контроля: проверка целевого использования земель. В соответствии с законом все владельцы земли, в том числе собственники, обязываются использовать землю в соответствии с целевым назначением.

Целевое назначение того или иного земельного участка указывается в Решении о его предоставлении и в документах на право собственности, владения или пользования, причем констатация цели является непременным элементом содержания документа. Рассматриваемый принцип в качестве основной обязанности закреплен в законах и иных нормативных актах о природопользовании.

При агрохозяйственном обследовании осматривают каждый контур в натуре для установления фактического состояния и использования угодий и определения их более целесообразной эксплуатации.

Земельно-учетные сведения получают также путем обмеров (сплошных и выборочных). В практике органов земельного контроля проводятся в основном обмеры посевных площадей, других земельных участков.

Применяются два способа отражения земельно-учетных сведений -текстовой и графический. При текстовом способе данные выражаются цифровыми показателями, к которым прилагаются объяснительные записки или другие пояснительные материалы. При графическом способе результаты измерений в натуре (как первоначальные, так и последующие) фиксируются на планах, что дает наглядное представление о пространственном положении и размерах земель и позволяет избегать пропусков и перекрытий учитываемых территорий. Таким образом, эти два способа, дополняя друг друга, позволяют всесторонне охарактеризовать земли при их учете.

Характер принимаемого решения и его содержание основываются на данных проведенных проверок, обследований и анализа полученных материалов. Принимаемое решение может носить предварительный характер. Это бывает, когда необходимо проведение дополнительных работ (лабораторных анализов, экономических расчетов, оценки экологических последствий и т. д.) при длящемся нарушении и невозможности его немедленного устранения, при невыявлении субъекта или оспариванию им факта (вины) нарушения. В дальнейшем при получении госинспектором всех материалов, позволяющих вынести правильное обоснованное решение, они передаются в комиссию и другие органы.

Решение по рассматриваемому вопросу может приниматься и на месте путем дачи соответствующих распоряжений об устранении выявленного нарушения или применения административных санкций. Так, госинспектор при тех или иных обстоятельствах может принять следующие решения:

а) дать "Указание" (по утвержденной форме) о выполнении определенных действий, адресованных пользователю данного земельного участка, со ссылкой на требования закона, с определением срока выполнения перечисленных конкретных работ, мероприятий, отдельных действий; в Указании дается также предупреждение пользователю земельного участка; если он не выполнит всех требований, содержащихся в Указании, то материалы будут переданы в комиссию по контролю за использованием и охраной земель соответствующего (местного) комитета по земельным ресурсам и землеустройству для привлечения нарушителя к ответственности;

б) составить протокол о нарушении земельного законодательства (по форме), который направляется в названную выше комиссию;

в) вынести постановление о наложении взыскания на лиц, виновных в совершении земельного правонарушения;

г) предписать нарушителю "Требование" (по форме) о приостановлении работ, эксплуатации объекта, ведущихся с нарушением земельного законодательства; в Требовании указывается также срок, в течение которого надлежит устранить допущенные недостатки, и предупреждение, что если работы будут продолжаться без устранения нарушений, то по предписанию госинспектора будет прекращено финансирование работ;

д) направить банку или другой организации, финансирующей работы, "Предписание" (по форме) о прекращении финансирования (кредитования) строительства, эксплуатации объекта. Оно вручается нарушителю после того, когда он не выполнит определенных действий по приостановке работ, указанных в Требовании госинспектора. Лишь после устранения тех нарушений, которые были зафиксированы в Требовании, госинспектор дает- правонарушителю "Уведомление" (также по форме) о праве возобновить приостановленные работы. И одновременно с этим посылается Уведомление о возобновлении приостановленного финансирования (кредитования) работ.

Как известно, исполнение судебного решения обеспечивает судебный пристав. Исполнение решения госинспектора любой службы государственного контроля обеспечивается самим госинспектором. В этих целях инспектора Госземкадастра, санитарно-эпидемиологического и строительного надзора имеют книгу (журнал) учета выявленных земельных правонарушений, ведут записи в ней о принятых мерах, добиваются восстановления нарушенных прав, делают отметки об исполнении предписаний и указаний по вопросам надлежащего исполнения требований экологическго законодательства.

Согласованная деятельность государственных органов земельного контроля и общественности с непременным участием экологических служб предприятий, учреждений и организаций позволяет своевременно предупредить правонарушения, повысить эффективность работы всей системы земельного контроля и надзора в стране. Традиционно роль общественных организаций в нашей стране определяется как помощь, которую они могут оказать государственным органам земельного контроля. Вместе с тем общественные организации не должны рассматриваться как послушные исполнители указаний государственных контрольных органов, что было характерно для их деятельности в недалеком прошлом, именуемом обычно периодом застоя. Практика показывает, что общественные организации недолго остаются под опекой государственных служб. Рано или поздно происходит процесс "самопознания", при котором общественные организации начинают осознавать, что они не всегда и не во всем должны оставаться придатком государственных органов и выполнять только их задания. Контроль за действиями нарушителей нередко приводит эти организации к конфликтам с надзорными органами, если (по мнению общественности) последние плохо борются с осквернителями природы или даже потворствуют им. В то же время выявилась Нецелесообразность наделения общественных организаций функциями государственной инспектуры, ибо это приводит лишь к дублированию Функций государственных надзорных органов, причем на менее высоком профессиональном уровне. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления решений, затрагивающих интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель (ст. 72 3К РФ).

Заключение

Направленность развития Тосненского района во многом предопределена его близостью к мегаполису, а также стартом ряда крупных инвестиционных проектов по созданию производственно-промышленных и транспортно-логистических зон. Сегодня экономика растет высокими темпами: увеличиваются объемы промышленного и сельскохозяйственного производства, отмечен существенный рост инвестиций в основной капитал.

Основой экономики района является промышленность и сельское хозяйство. Тосненские предприятия имеют крепкие позиции не только на региональном, но и на федеральном и международном рынках промышленной продукции. Прежде всего, речь идет о товарах бытовой химии, продукции предприятий машиностроения, стройматериалов. 10% отечественной керамической плитки производится в Тосненском районе.

В промышленном комплексе района наиболее развито производство строительных материалов, машиностроение, деревообработка, торфяная промышленность. При этом развитие промышленности стройматериалов и деревообработки осуществляется на собственной минерально-сырьевой базе. В районе расположены крупнейшие в Ленинградской области месторождения глин. Кроме этого, район богат лесными ресурсами.

Благоприятный инвестиционный климат способствует успешной работе действующих предприятий и созданию новых современных производств. На сегодняшний день основу промышленности составляют 30 крупных и средних предприятий – ОАО "Хенкель-Эра", ООО "Катерпиллар-Тосно", ОАО "Нефрит-Керамика", ОАО "Кварц", ЗАО "Контакт", ОАО "Тосненский механический завод" и другие.

Отличные показатели демонстрирует АПК. Тосненский район – крупнейший производитель сельскохозяйственной продукции в Ленинградской области. Здесь работает 7 сельхозпредприятий и 30 фермерских хозяйств, которые имеют четко выраженную специализацию – овощеводство, картофелеводство, молочное животноводство.

Доля Тосненского района в общем объеме сельскохозяйственной продукции Ленинградской области составляет: овощи – 42,6%, картофель – 22,1%. Тосненский район лидер по урожайности овощных культур. Также необходимо отметить, что в Тосненском районе появились реальные предпосылки к возрождению свиноводства.

Строительный комплекс обладает значительным потенциалом. В районе представлены практически все виды строительной специализации: дорожные, общестроительные работы, прокладка магистральных трубопроводов, тепловых и канализационных сетей, подводно-технические работы.

Активно ведется жилищное строительство. По вводу жилых домов район входит в число лидеров в области. Среди положительных тенденций нельзя не отметить высокий рост индивидуального жилищного строительства. Создание доступного рынка жилья для различных групп населения является приоритетной задачей администрации района.

За счет средств бюджетов различных уровней осуществляется строительство важнейших социальных объектов.

Сложившаяся отраслевая структура малого бизнеса и структура занятости на малых предприятиях свидетельствует о преимущественном его развитии в сфере торговли и ремонта автотранспортных средств, промышленности (обрабатывающие производства) и строительном комплексе. Наметилась динамика создания малых предприятий в транспортном комплексе и в сфере операций с недвижимостью. Думаю, она сохранится и в будущем. Доля малого бизнеса в общем обороте предприятий района составляет 32,1%. На малых предприятиях трудится более 5 тысяч человек. С учетом вторичной занятости субъекты малого предпринимательства обеспечивают рабочими местами около 20% экономически активного населения.

Сфера потребительского рынка представляет собой важнейшую составляющую экономики муниципального образования, призванную обеспечить, с одной стороны, жителей района качественными товарами и услугами, а с другой – спрос на продукцию местных производителей на внутреннем рынке. За последние годы состояние потребительского рынка Тосненского района можно охарактеризовать как стабильное, с высокой предпринимательской и инвестиционной активностью.

В районе сложилась устойчивая тенденция роста инвестиций в основной капитал, в том числе иностранных. За 2007 год объем инвестиций на душу населения составил 112,3 тыс. рублей. Это почти в 2 раза выше, чем в среднем по Ленинградской области. Объем инвестиций на 2008 год в абсолютной сумме – более 7 млрд. рублей. В последние годы наибольшая инвестиционная активность фиксируется в промышленном комплексе.

Благоприятный инвестиционный и предпринимательский климат, выгодное географическое и транспортное положение дает возможность широкого развития внешнеэкономических связей и привлечения инвестиций в экономику муниципального образования.

Создана нормативно-правовая база для работы с инвесторами, утвержден порядок размещения производительных сил на территории муниципального образования, который обязателен для применения всеми участниками инвестиционного процесса.

Для повышения инвестиционной привлекательности муниципального образования, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с постановлением правительства Ленинградской области от 28 ноября 2006 года №323 об утверждении перечня стратегически важных для региона промышленных зон на территории Тосненского района определены следующие зоны:

– производственная зона "Форносово";

– промышленная зона "Ульяновка";

– промышленная зона "Красноборская";

– промышленная зона г. Тосно.

На сегодняшний день администрацией муниципального образования предприятиям предоставлены в аренду земельные участки для проведения проектно-изыскательских работ, определен заказчик разработки проекта планировки территории, который должен быть выполнен с учетом необходимости строительства и реконструкции объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Это крайне важно для дальнейшего социально-экономического развития как Красноборского городского поселения, так и Тосненского района в целом.

Параллельно с освоением I очереди промзоны "Красноборская" заключен договор с одной из управляющих компаний по освоению II очереди этой промышленной зоны, а также промзоны "Форносово". Безусловно, благодаря этим проектам инвестиционная привлекательность Тосненского района возрастет, условия для размещения новых производств и организации бизнеса станут более благоприятными.

Кроме этого сформирована адресная инвестиционная программа на 2009–2011 гг. При условии выполнения предприятиями принятых плановых обязательств по финансированию на территории Тосненского района будет реализовано достаточно много интересных проектов.

В результате успешно проведенного тендера по продаже имущественного комплекса муниципальной собственности ООО "Рябовский завод керамических изделий" намерено организовать производство керамических изделий.

В рамках нацпроекта "Развитие агропромышленного комплекса" многие тосненские хозяйства реализовали инвестиционные проекты. "Петрохолод. Аграрные технологии" построил комплекс на 1200 дойных коров. ООО "Племхоз им. Тельмана", ЗАО "Агротехника", ООО "Агрохолдинг "Пулковский" провели реконструкцию животноводческих комплексов. Продолжается строительство комплекса на 1200 голов КРС в ЗАО "Любань". В начале 2008 года датской компанией "Рюрик-Агро" приобретен свиноводческий комплекс "Восточный". Компания намерена возобновить производство по выращиванию свиней (проектная мощность – около 200 тыс. голов в год).

В настоящее время имеется достаточно много предложений от инвесторов, которые намерены размещать новые производства в Тосненском районе. Они находятся в стадии проработки и согласования.

За счет реализации инвестиционных проектов за последние 10 лет было создано свыше 2 тысяч новых рабочих мест.

Сегодня Тосненский район – это один из наиболее динамично развивающихся районов Ленинградской области, что позволяет решать многие социальные задачи и делать оптимистичные прогнозы на будущее.

Список литературы

1. Конституция РФ. Официальный текст по состоянию на 01.10.1997 г. - М.: ИНФРА –М–НОРМА 1997.- 79 с.
2. Земельный Кодекс РФ. - М.: ТК Велби, 2004. – 80 с.
3. Варламов А.А. Земельный кадастр: т. 2. Управление земельными ресурсами.– М.: Колос. 2004 – 528 с.
4. Государственное регулирование земельных отношений, Под ред. Варламова А.А. и Шаманаева В.С. Учебник.– М.: "Колос", 1999.
5. Руднев А.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие.– М., 1998.
6. Устав муниципального образования Тосненский район. Утвержден решением Совета депутатов муниципального образования Тосненский район Ленинградской области от 26.06.2007 N 120
7. Схема территориального планирования Тосненского муниципального района
8. http://www.lenobl.ru
9. http://www.lenoblinform.ru
10. http://r47.kadastr.ru
11. http://www.r47.nalog.ru
12. http://www.tosno-online.com
13. http://tosno.allnw.ru
14. http://www.tosnocity.ru
15. http://www.zemsovetmo.ru
16. http://www.zemvopros.ru
17. http://www.gisa.ru
18. http://www.geomatica.ru