

ИНЮТКИНА Е. С., ЛАРИНА А. В., ЛЕЙКО А. В., МАРОЧКИНА И. А.
ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «РУЗАЕВКА»

Аннотация. В статье рассмотрены основные понятия территории опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) и пути ее формирования на примере ТОСЭР «Рузаевка» Республики Мордовия (РМ). Выявлены особенности землепользования, технология отвода земель под инвестиционные площадки (ИП) и функционирование объектов на них. Изучение местоположения границ и специфики использования ИП проводилось на основании данных Публичной кадастровой карты РФ и космических снимков Google Планета Земля.

Ключевые слова: земельные ресурсы, инвестиционные площадки, правила предоставления земельных участков, Публичная кадастровая карта, территория опережающего социально-экономического развития, эффективное использование земель, Google Планета Земля.

INYUTKINA E. S., LARINA A. V., LEIKO A. V., MAROCHKINA I. A.
FEATURES OF LAND USE IN THE TERRITORY OF ADVANCED
SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT “RUZAEVKA”

Abstract. The article considers the basic concepts of the territory of advanced socio-economic development (TOSER) and the ways of its formation on the example of the TOSER "Ruzaevka" of the Republic of Mordovia (RM). The authors identify the features of land use, technology of land allocation for investment sites (IS) and the functioning of facilities on them. The study of the location of the borders and the use of IS was carried out on the basis of data from the Public Cadastral Map of the Russian Federation and satellite images of the Google Earth.

Keywords: land resources, investment sites, rules for the provision of land plots, Public Cadastral Map, territory of advanced socio-economic development, effective use of land, Google Earth.

В современных условиях одним из важных путей устойчивого развития региона является создание и функционирование ТОСЭР, на которых формируются благоприятные условия для привлечений инвестиций, жизни населения и осуществления эффективного землепользования. В соответствии с Федеральным законом о ТОСЭР [1], они понимаются как «...часть территории субъекта Российской Федерации, на которой установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения

ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения» [1]. Данный закон определяет правовой режим ТОСЭР в России и порядок осуществления деятельности на таких территориях.

Муниципальное управление урбанизированными территориями для целей территориального планирования невозможно без применения актуальной информации, полученной с помощью космических снимков, основной задачей использования которых является мониторинг, получение данных об изучаемом объекте, анализ и прогнозирование его развития [6]. Для целей прогнозирования развития территорий с особым правовым статусом особенно важно осуществление мониторинга процесса реализации запланированного проекта как в плане площади занимаемой территории, границ ТОСЭР, так и в вопросах осуществляемого на них землепользования, соответствия видам разрешенного использования.

Описание местоположения границ ТОСЭР предусматривается соответствующим Постановлением Правительства РФ [2]. Граница ТОСЭР должна проходить по территории муниципального образования или по территориям нескольких муниципальных образований в границах одного субъекта РФ [2].

Наиболее влиятельным органом управления на ТОСЭР является уполномоченный федеральный орган, в ведении которого сосредоточены полномочия в отношении территориального планирования ТОСЭР. Что касается порядка предоставления земельных участков, строений, сооружений резидентам ТОСЭР, то они предоставляются администрацией муниципального образования в аренду или субаренду, либо в собственность для осуществления хозяйственной деятельности в полном соответствии с решением Правительства РФ о создании ТОСЭР. Распоряжение земельными участками, зданиями, строениями и сооружениями осуществляется администрацией с учетом положений соглашений об осуществлении деятельности на ТОСЭР, заключенных с резидентами. Согласно Постановлению Правительства РФ [3], на территории муниципального образования городского поселения Рузаевка была создана ТОСЭР «Рузаевка», определены ее границы, виды экономической деятельности и особенности землепользования, минимальное количество новых постоянных рабочих мест [3, 5]. Город Рузаевка расположен в центральной части РМ на р. Инсар. Его положение определило разнообразие и неоднородность природных условий, что обусловило хорошую основу для хозяйственной деятельности – использования имеющихся запасов природных ресурсов, развития различных видов промышленности и сельского хозяйства, развития жилищной сферы и транспорта.

В Постановлении Правительства РФ [3] приведен полный перечень видов экономической деятельности, при осуществлении которых действует особый правовой

режим осуществления предпринимательской деятельности при реализации резидентами инвестиционных проектов на ТОСЭР «Рузаевка» в целях формирования благоприятных условий, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения. На ТОСЭР «Рузаевка» разрешены следующие виды деятельности [3]:

- производство пищевых продуктов, минеральных вод и прочих питьевых вод в бутылках;
- производство текстильных изделий;
- обработка древесины и производство изделий из дерева;
- производство изделий из соломки и материалов для плетения;
- производство бумаги и бумажных изделий;
- производство компьютеров и электрического оборудования;
- деятельность по предоставлению мест для временного проживания;
- деятельность в области информационных технологий, а так же в области спорта, отдыха и развлечений и другие виды.

Для того, чтобы привлечь предпринимателей, необходимы ИП. Такие земельные участки должны быть оформлены и поставлены на кадастровый учет. На территории Рузаевского муниципального района работа в сфере земельных отношений и градостроительной деятельности осуществляется МБУ «Земельный вектор». Учреждение обеспечивает в пределах своей компетенции деятельность администрации Рузаевского муниципального района в области распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности района и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

В настоящее время сформированы перспективные для инвестиций площадки, включающие один или несколько земельных участков. Всего для развития инвестиционных проектов выделено 17 таких ИП, входящих в границы ТОСЭР «Рузаевка» (см. рис. 1) и существует их специальный реестр. Часть земельных участков находится в границах городского поселения, в его северной части на периферии. Это площадки 1-13 (кадастровый район 13:25 в пределах городского поселения Рузаевка) (см. рис. 1).

Оставшиеся ИП 14-17 располагаются у границ, но за пределами городского поселения (Рузаевский кадастровый район 13:17) (см. рис. 1). Они входят в реестр ИП, включенных под расширение границ ТОСЭР «Рузаевка». На части таких ИП, входящих в границы ТОСЭР «Рузаевка», уже созданы и функционируют новые производства. Другие пока не используются и рассчитаны на перспективу. Многие площадки были выделены исходя из

имеющихся работающих или ранее функционировавших производств, в целях их модернизации или восстановления деятельности. К таким производствам относится ОАО «Рузаевский завод листоштамповочных автоматических линий» (ЛАЛ).



Рис. 1. Инвестиционные производственные площадки на ТООСЭР «Рузаевка».

К северо-западу от места расположения данного предприятия располагаются ИП: № 4 (кадастровый номер (КН) земельного участка 13:17:0122002:592) и № 5 (КН 13.17:0122002:591) (см. рис. 1), площадью 1,76 га и 0,66 га соответственно. Земельные участки поставлены на кадастровый учет, находятся на землях населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – строительная промышленность.

ИП № 8 располагается в районе завода «Висмут» (КН 13:25:0114010:2594) (см. рис. 1), занимает территорию в 4,2 га. Относится к землям населенных пунктов и предназначена для работы теплиц, оранжерей, парников, сельскохозяйственных питомников садово-паркового хозяйства, как вспомогательный вид – объекты сельскохозяйственного производства.

ИП № 9 в районе ЗАО «Рузово» (КН 13:25:011305:651) (см. рис. 1) имеет площадь 6,29 га. Вид разрешенного использования: теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники садово-паркового хозяйства.

ИП № 10 находится в непосредственной близости АО «Рузхиммаш» (КН 13:25:0111118:115) (см. рис. 1) с площадью 9 га. Имеет вид разрешенного использования – офисы, конторы, административные службы.

Согласно соответствующему Закону РМ [4], земельные участки, находящиеся в

государственной и муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам на праве аренды без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии, если инвестиционный проект реализуется на территории монопрофильного муниципального образования (моногорода) в РМ, а также реализуется юридическим лицом, включенным в реестр резидентов ТОСЭР [4]. В реестр резидентов ТОСЭР «Рузаевка» в настоящее время включен 21 резидент. Среди них выделено несколько крупных производств, организованных на базе Рузаевского стекольного завода, на базе АО «Висмут», размещаемых в промышленных зонах городского поселения. Большая часть организаций, имеющих статус микропредприятия, размещается как в промышленной, так и в жилой зонах. В связи с привлечением новых инвесторов для дальнейшей работы по эффективному развитию ТОСЭР, было запланировано расширение границ городского поселения Рузаевка путем присоединения приграничных земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения в южной и юго-западной перифериях путем перевода их в земли населенных пунктов.

Наиболее крупными предприятиями, зарегистрированными в качестве резидентов на ТОСЭР «Рузаевка» являются:

1) *ООО «Прогресс»* – предприятие основано в 2017 г., является одним из первых резидентов ТОСЭР и занимается производством качественной мебели для офисов и предприятий торговли. Численность работников составляет 14 человек и в реестре малого и среднего предпринимательства ООО имеет статус микропредприятия. Организация функционирует на территории АО «Висмут» в административном двухэтажном здании. Территория представляет собой небольшую промышленную площадку на пересечении улиц Л. Толстого и Сузгарьевская. С севера и юга промплощадка соседствует с индивидуальной жилой застройкой, в западной части располагается Пишленский лес, в восточной – сеть прудов и садовые участки.

2) *Стекольная компания «Развитие»* осуществляет производство стеклянных изделий на базе бывшего Рузаевского стекольного завода, который функционировал до 2016 г. С 2019 г. компания является резидентом ТОСЭР, и с этого времени запущены в работу две стекловаренные печи. В настоящее время среднесписочная численность работников составляет 525 человек. Располагается в промышленной зоне на восточной окраине города на пересечении дороги «Обход Рузаевки» и ул. Промышленная. С трех сторон территорию окружает лесной массив и лесопосадки, а с четвертой – садовые участки.

3) *ООО «Рузаевская стекольная компания «ГЛАСС ДЕКОР»* – еще одна компания в качестве резидента ТОСЭР, организованная на базе Рузаевского стекольного завода, зарегистрирована в 2020 г. Занимается производством бесцветной и декорированной

стеклянной тары для пищевой промышленности. Запланировано на перспективу 200 рабочих мест. Обе стекольные компании являются крупными современными предприятиями, которые спроектированы и построены с учетом последних разработок в области производства стекла и международной производственной логистики.

4) ООО «РузХимНефтеМаши» является резидентом ТОСЭР с 2019 г., занимается производством металлоконструкций, нефтехимической продукции и резервуаров. Расположено также на территории бывшего Рузаевского стекольного завода.

5) ООО «Конструкционные композиты» зарегистрировано в 2019 г. Предприятие занимается производством композитных изделий широкого профиля (лотки, настилы, опоры, балки и т. д.). Численность работников в настоящее время 32, также планируется увеличение производственных мощностей и расширение количества рабочих мест до 120. Промплощадка расположена в промышленной зоне между Левженским лесом и городским кладбищем.

Остальные организации и предприятия, являющиеся резидентами ТОСЭР, относятся к микропредприятиям. Они занимают небольшие площадки и располагаются либо на базе имеющихся производств, размещаемых в промышленных зонах, либо в жилых кварталах. В жилой зоне, например, размещены ООО «УФ технологии», ООО «РузФудс» и другие.

В конце 2021 г. Администрация городского поселения Рузаевка от РМ подала заявку в Минэкономразвития РФ на расширение границ территории ТОСЭР «Рузаевка» с целью привлечения новых инвесторов и создания новых рабочих мест.

Изначально были выделены пять земельных участков за пределами городской черты, которые были зарегистрированы в качестве ИП для их последующего включения в границы ТОСЭР «Рузаевка»:

1) ИП в районе с. Красное Сельцо (площадка № 13) (см. рис. 2). Местоположение: РМ, Рузаевский район, в районе Совхоза Красное Сельцо; площадь 312,64 га; категория земель: земли сельхозназначения; вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства; КН 13:17:01080 06:127 (см. рис. 2);

2) ИП возле ООО «Русдорстрой» (площадка № 14) (см. рис. 2). Местоположение: РМ, Рузаевский район, с. Татарская Пишля; площадь 66,78 га; категория земель: земли сельхозназначения; вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства; КН 13:17:01170 09:442 (см. рис. 2);

3) ИП в районе Русдорстроя (площадка № 15) (см. рис. 3). Местоположение: РМ, Рузаевский район, с. Татарская Пишля, ул. Советская, д. 90; площадь 63,81 га; категория земель: земли сельхозназначения; вид разрешенного использования: для размещения объектов сельхоз назначения и сельскохозяйственных угодий; КН 13:17:01170 09:458 (см. рис. 3);

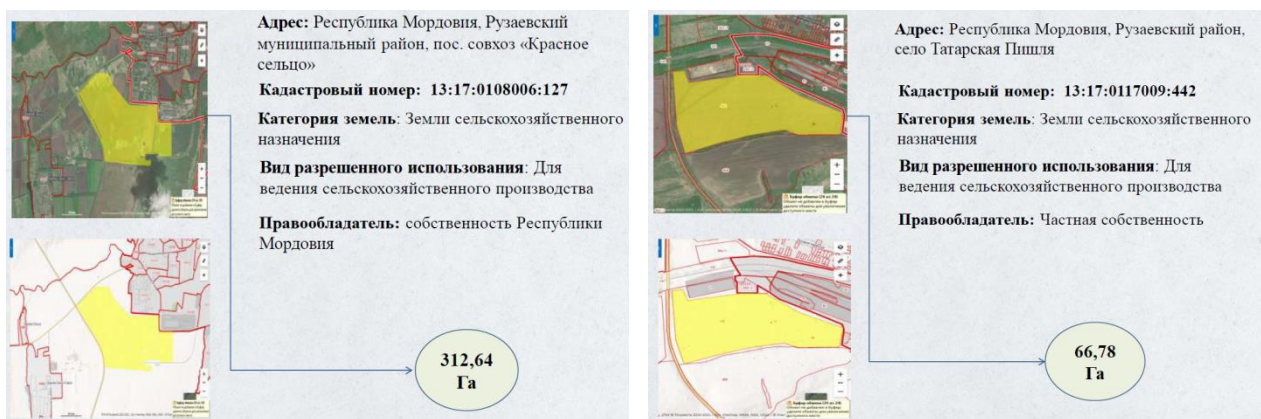


Рис. 2. Инвестиционные площадки № 13 и № 14.

4) ИП в районе Рузаевского кирпичного завода (площадка № 16) (см. рис. 3). Местоположение: РМ, Рузаевский муниципальный район, Архангельско-Голицынкское сельское поселение; площадь 6 га; категория земель: земли сельхозназначения; вид разрешенного использования: для размещения зданий, строений, сооружений для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; КН 13:17:01030 02:690 (см. рис. 3);



Рис. 3. Инвестиционные площадки № 15 и № 16.

5) ИП в Архангельско-Голицынкском сельском поселении (ИП № 17). Местоположение: РМ, Рузаевский муниципальный район, Архангельско-Голицынкское сельское поселение; площадь 5 га; категория земель: земли сельхозназначения; вид разрешенного использования: для иных видов сельскохозяйственного использования (тепличные и парниковые хозяйства); КН 13:17:01030 02:708.

Выделение рассмотренных ИП, изучение местоположения границ и специфики использования которых выполнялось с использованием данных Публичной кадастровой карты и космических снимков Google Планета Земля (Google Earth) (отечественный аналог – навигационная программа SAS.Планета) [6], способствует дальнейшему более эффективному и рациональному использованию земель городского поселения Рузаевка и развитию региона в целом.

Поскольку первоочередной целью любого государства является равномерное развитие

всей его территории для полного использования потенциала страны, для улучшения социально-экономического положения регионов, осуществления эффективного землепользования и возникла необходимость создания ТОСЭР. Каждый земельный участок имеет свои особенности, и для рационального использования земель требуется эффективное и научно-обоснованное управление процессами, в которые вовлечены участники земельных отношений. Эти задачи в полной мере реализуются на ТОСЭР.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. О территориях опережающего социально-экономического развития: Федеральный закон от 29.12.2014 г. №473-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [справ.-правов. система]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 18.11.2022).
2. Российская Федерация. Об особенностях создания территорий опережающего социально-экономического развития на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов): Постановление Правительства от 22.06.2015 г. №614 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [справ.-правов. система]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181759/ (дата обращения 18.11.2022).
3. Российская Федерация. О создании территории опережающего социально-экономического развития «Рузаевка»: Постановление Правительства от 27.09.2017 г. № 1165 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [справ.-правов. система]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_279122/ (дата обращения 18.11.2022).
4. Республика Мордовия. О регулировании земельных отношений на территории Республики Мордовия: Закон Республики Мордовия от 12.03.2009 г. №23-З [Электронный ресурс] // Гарант: [справ.-правов. система]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/9066373/> (дата обращения 18.11.2022).
5. Структура, динамика и функционирование природно-социально-производственных систем: наука и практика [Электронный ресурс]: межвуз. сборн. науч. трудов. – Саранск: Изд-во Мордов. ун-та, 2018. – 305 с. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
6. Тесленок С. А., Тесленок К. С. Технологии ГИС и ДЗЗ в управлении ресурсами и природопользованием АПК // Проблемы и перспективы развития агропромышленного производства: монография. – Пенза:РИО ПГСХА, 2014 – С. 166–181.