

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( **Н И У « Б е л Г У »** )

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

## **СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
заочной формы обучения,  
группы 81001254  
Шамурзаева Амирбека Байбулатовича

Научный руководитель:  
кандидат географических наук,  
доцент кафедры природопользования и  
земельного кадастра  
Митряйкина Антонина Михайловна

БЕЛГОРОД 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА .....	4
ВВЕДЕНИЕ .....	9
Глава 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ .....	12
1.1. Распределение земельного фонда Чеченской Республики по категориям земель .....	14
1.2. Распределение земельного фонда по угодьям .....	32
1.3. Распределение земель Чеченской Республики по формам собственности и принадлежности к РФ, субъекту РФ и муниципальному образованию .....	40
Глава 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ .....	42
2.1. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель .....	42
2.2. Результаты государственной кадастровой оценки земель и анализ результатов рассмотрения обращений по вопросам государственной кадастровой оценки земель ...	44
2.3. Определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых прошел государственный кадастровый учет текущих изменений .....	49
Глава 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ .....	50
3.1. Государственный мониторинг земель, землеустройство и земельный контроль .....	50

3.2. Использование земель производителями сельскохозяйственной продукции .....	61
3.3. Сведения о наличии земель, предоставленных гражданам в ходе земельной реформы .....	63
3.4 Правовое обеспечение развития земельных отношений и земельный рынок в Чеченской Республике .....	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	76

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета – № 7. – 21.01.2009.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. 03.07.2016 г.) // (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> – 01.01.2017).
3. Земельный кодекс РСФСР принят Верховным Советом РСФСР 25.04.1991 г. // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. – 30.05.1991 г. – № 22. – ст. 768 (утратил силу).
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2017, опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> – 01.01.2017)
5. Федеральный закон от 19.07.2011 №246-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочная система «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Справочная система «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 07.03.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Справочная система «КонсультантПлюс».

8. Федеральный закон № 172-ФЗ, от 21.12.2004 г. (в ред. 03.07.2016 г.) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», // Российская газета – 03.07.2016 г.
9. Федеральный закон № 199-ФЗ, от 29.12.2004 г. (в ред. 03.07.2016 г.) «О внесении изменений в законодательные акты РФ в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов РФ по предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований», // Справочная система «КонсультантПлюс».
10. Федеральный закон № 122-ФЗ, от 22.08.2004 г. (в ред. 28. 12. 2016 г.) «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» // Справочная система «КонсультантПлюс».
11. Федеральный закон № 199-ФЗ, от 31.12.2005 г. (в ред. 22.10.2014 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с совершенствованием разграничения полномочий» // Справочная система «КонсультантПлюс».
12. Постановление Правительства РФ от 03. 10. 2013 №865 «О создании на территории Итум-Калинского муниципального района Чеченской Республики туристско-рекреационной особой экономической зоны» // Справочная система «КонсультантПлюс».
13. Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 № 821 (ред. от 17.09.2015) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» // Справочная система «КонсультантПлюс» // Справочная система «КонсультантПлюс».
14. Постановление Правительства РФ от 28.01.1993 № 77 (ред. от 15.05.1999, с изм. от 07.05.2003) «Об утверждении Положения о поряд-

- ке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» // Справочная система «КонсультантПлюс» (утратил силу).
15. Приказ Госкомзема РФ от 16. 05. 2000 №104-6 «О создании федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Чеченской Республике» // Справочная система «КонсультантПлюс».
16. Закон Чеченской Республики от 03. 03. 2017 №8-РЗ «О внесении изменений в Закон Чеченской Республики «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (принят Парламентом ЧР 16. 02. 2017) (вступил в силу с 26. 02. 2017 года) // Справочная система «КонсультантПлюс».
17. Распоряжение Правительства РФ от 26.08.2006 г. № 1199-р // Собрание законодательства РФ. – 04.09.2006г. – № 36. – ст. 3846 // Справочная система «КонсультантПлюс».
18. Закон Чеченской Республики от 05. 10. 2015 №35-РЗ «О внесении изменений в Закон Чеченской Республики «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (принят Парламентом ЧР 16. 09. 2015) (вступил в силу с 26. 09. 2015 года) // Справочная система «КонсультантПлюс».
19. Закон Чеченской Республики от 17.01.2016 №7-РЗ «О внесении изменений в Закон Чеченской Республики «О регулировании земельных отношений в Чеченской Республике» (принят Парламентом ЧР 29.12.2015) из информационного банка «Чеченская Республика» // Справочная система «КонсультантПлюс».
20. Постановление Правительства Чеченской Республики от 01.07.2015 №145 «Об утверждении Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Чеченской Республики, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Чеченской Республики, затрагивающих во-

- просы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» // Справочная система «КонсультантПлюс».
21. Постановление Правительства Чеченской Республики от 05. 04. 2016 №37 «О внесении изменений в Положение о Министерстве имущественных и земельных отношений Чеченской Республики» // Справочная система «КонсультантПлюс».
22. Постановление Правительства Чеченской Республики от 05. 04. 2016 №35 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Чеченской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Чеченской Республики, предоставленные в аренду без торгов» // Справочная система «КонсультантПлюс».
23. Постановление Правительства Чеченской Республики от 08.09.2015 №163 «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной собственности Чеченской Республики или муниципальной собственности, а также на землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Чеченской Республики» // Справочная система «КонсультантПлюс».
24. Распоряжение Правительства Чеченской Республики от 22. 02. 2017 №53-р «Об утверждении Плана мероприятий («дорожной карты») по внедрению в Чеченской Республике целевой модели по направлению «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» и Плана мероприятий («дорожной карты») по внедрению в Чеченской Республике целевой модели по направлению «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» (вступил в силу с 22 февраля 2017 года) // Справочная система «КонсультантПлюс».

25. Распоряжение Правительства Чеченской Республики от 22. 02. 2017 №52-р «Об утверждении Плана мероприятий («дорожной карты») по внедрению в Чеченской Республике целевой модели по направлению «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование» (вступил в силу с 22 февраля 2017 года) // Справочная система «КонсультантПлюс».
26. Распоряжение Правительства Чеченской Республики от 23. 06. 2016 №166-р «Об определении уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики по организации хранения технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации» // Справочная система «КонсультантПлюс».
27. Постановление Администрации Грозненского муниципального района Чеченской Республики от 09. 07. 2014 №197 «Об утверждении Правил выпаса и прогона сельскохозяйственных животных и птицы на территории Грозненского муниципального района» // Справочная система «КонсультантПлюс».



## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данного исследования заключается в том, что многовековая практика свидетельствует о том, что главными источниками жизнеспособности и процветания любого государства являются принадлежащие ему земельные ресурсы и проживающее на них население. При этом под земельными ресурсами следует понимать не только территорию (пространство) государства, но и все что находится «над» и «под» этим пространством. Обеспеченность страны земельными ресурсами – важнейший экономический и политический фактор развития общественного производства. Наличие земельных ресурсов дает широкий простор для экономического развития регионов мира.

Земельные ресурсы – земная поверхность, пригодная для проживания человека и для любых видов хозяйственной деятельности. Земельные ресурсы характеризуются величиной территории и ее качеством: рельефом, почвенным покровом и комплексом других природных условий (Боголюбов, 2013).

В силу своих природных свойств земля выступает всеобщей основой для размещения объектов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности общества (городов, промышленных, историко-культурных объектов и т.д.). Благодаря плодородному почвенному покрову, земля является основным средством производства в сельском и лесном хозяйствах.

На современном этапе формируется многоукладная система, которая призвана создать и объединить эффективно хозяйствующих на земле всех субъектов общества, начиная от государства, предприятий и кончая гражданами. Важнейшим результатом реформ стало появление многообразия форм собственности на землю и платность ее использования. За 1991-2002 годы были заложены основы современного земельного законодательства. Принят новый Земельный кодекс РФ [2]. Создается механизм государственного земельного кадастра и мониторинга.

Однако претворение в жизнь начатой реформы еще далеко от задуманного. С годами становится все яснее, что вывод системы землепользования страны на качественно новый уровень – задача объемная, долговременная и где-то даже болезненная.

Чеченская Республика расположена в северо-восточной части Кавказа, занимая северные склоны Большого Кавказа, а также прилегающие степи и равнины (Липина, 2007).

Площадь Чеченской Республики – 1613,9 тыс. гектаров, столица – город Грозный. В административном отношении республика разделена на 15 районов и 2 города (табл. 1.1.).

*Таблица 1.1.*

Административное деление Чеченской республики

№ п/п	Районы	Административный центр
1	Ачхой-Мартановский	с. Ачхой-Мартан
2	Веденский	с. Ведено
3	Грозненский	с. Толстой-Юрт
4	Гудермесский	г. Гудермес
5	Итум-Калинский	с. Итум-Кали
6	Курчалоевский	с. Курчалой
7	Надтеречный	с. Знаменское
8	Наурский	ст. Наурская
9	Ножай-Юртовский	с. Ножай-Юрт
10	Сунженский	с. Серноводск
11	Урус-Мартановский	г. Урус-Мартан
12	Шалинский	г. Шали
13	Шаройский	с. Шарой
14	Шатойский	с. Шатой
15	Шелковской	ст. Шелковская
16	г. Аргун	
17	г. Грозный	

**Цель данной работы** – рассмотреть земельный фонд Чеченской республики и проанализировать его состояние.

Для этого необходимо выполнить следующие **задачи**:

- рассмотреть земельный фонд Чеченской республики;

- ознакомиться с особенностями процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель и ее результатами на территории Чеченской республики;
- проанализировать систему управления земельными ресурсами в Чеченской республике.

**Предмет исследований** – управление земельными ресурсами в Чеченской республике.

**Объект исследования** – земельный фонд Чеченской республики.

Использованные **методы** исследования: сравнительно-географический, исторический, статистический, описательный и др.

## ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Земли, находящиеся в пределах Чеченской Республики, составляют земельный фонд республики.

Согласно действующему законодательству, государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям и угодьям [2].

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству и в соответствии с их целевым и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает 7 категорий земель [2]:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. В отличие от категории земель, которая является собирательным и условным, угодье имеет определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

В соответствии с действующими нормами и правилами, принятыми на государственном и ведомственном уровне, земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья включают:

- пашню;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются:

- земли под поверхностными водными объектами, включая болота;
- земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

Целью государственного учета земель, как по угодьям, так и по категориям, является получение сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Государственная статистическая отчетность, включающая сведения о наличии земель, формируется на основе информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, ведение которого осуществляется территориальным органом Росреестра. В процессе земельно-кадастровых работ проводится сбор, обработка и систематизация данных обо всех земельных участках, образующих в совокупности единый земельный фонд Чеченской Республики. Корректировка земельно-кадастровых данных осуществляется также с учетом решений соответствующих органов исполнительной власти, принимаемых в целях упорядочения земель и проведения их правового статуса в соответствии с действующим законодательством (Липски, 2016).

Территориальные отделы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике со-

ставляют отчет о земельном фонде административного района по данным государственного земельного кадастра. Управлением Росреестра по Чеченской Республике осуществляется свод данных на региональном уровне и формируется отчет о наличии земель и распределении их формам собственности, категориям, угодьям и пользователям в Чеченской Республике в целом.

Составление государственной отчетности осуществляется по формам, утвержденным постановлением Росстата от 01.01.2001 г. № 61.

### 1.1. Распределение земельного фонда Чеченской республики по категориям земель

По данным государственного земельного учета земельный фонд Чеченской Республики на 1 января 2016 года составляет 1613943 га. Структура земельного фонда Чеченской Республики по состоянию на 1 января 2016 года представлена на рис. 1.1.

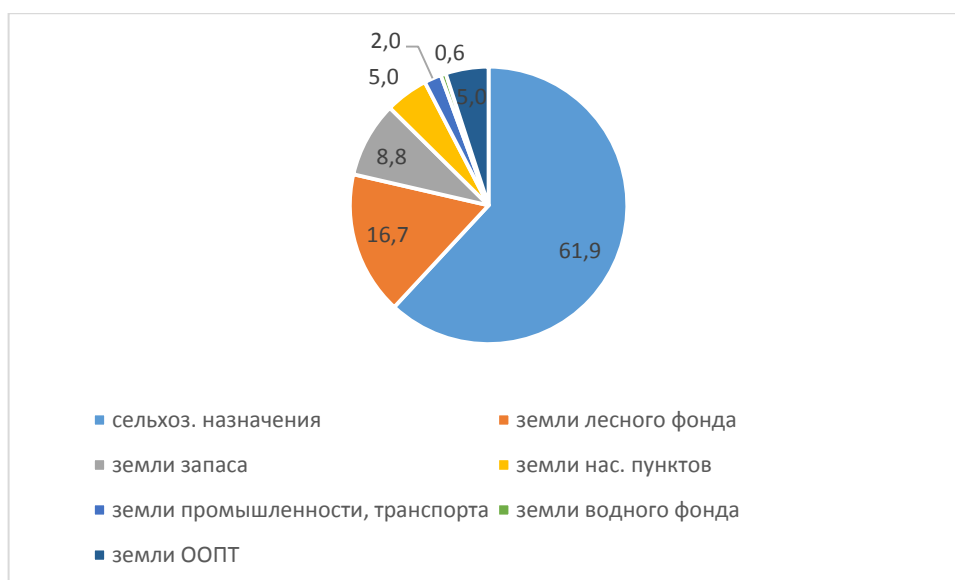


Рис. 1.1. Распределение земельного фонда Чеченской республики по категориям земель (в %)

За отчетный 2015 г. изменения коснулись земель категорий сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта и иного назначения (табл. 1.1).

Таблица 1.1.

Распределение земельного фонда Чеченской Республики по категориям  
(тыс. га)

№№ п/п	Наименование категорий земель	2014 г.	2015 г.	2013 г. к 2014 г. (+/-)	Категория земель в процентах от общей площади республики в 2014 году
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1047,9	1047,3	-0,6	61,9
2	Земли населенных пунктов	96,4	96,4		5,0
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	33	33,2	+0,2	2,0
4	Земли ООПТ	81	81		5,0
5	Земли лесного фонда	284,8	285,2	+0,4	16,7
6	Земли водного фонда	9,1	9,1		0,6
7	Земли запаса	142,7	142,7		8,8
	Итого земель Чеченской Республики	1613,9	1613,9		100

На изменение площади категорий земель оказывает влияние перевод земель из одной категории в другую.

Перевод земель из одной категории в другую – повсеместный, непрерывающийся процесс, сопровождающий такие мероприятия, как предоставление земельных участков, отводы для государственных и муниципальных нужд, изменение черты населенных пунктов, возврат в прежнюю категорию обработанных или рекультивированных земель (Павлова, 2012).

Распределение земель Чеченской Республики по категориям в разрезе районов Чеченской Республики представлено в Приложении 1.

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории располагаются за чертой населенных пунктов и вы-

ступают как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв (Воронцов, 2006).

На 1 января 2016 года площадь земель сельскохозяйственного назначения Чеченской Республики составила 1047,3 тыс. га.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (государственные унитарные предприятия – госхозы, опытно-производственные хозяйства, подсобные хозяйства, птицефабрики, рыбные хозяйства, производственные кооперативы, учебные, научно-исследовательские и иные учреждения сельскохозяйственного профиля). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств, огородничества, садоводчества, животноводства и иные.

Для наглядного представления о землях сельскохозяйственного назначения приводится диаграмма по районам (рис. 1.2).

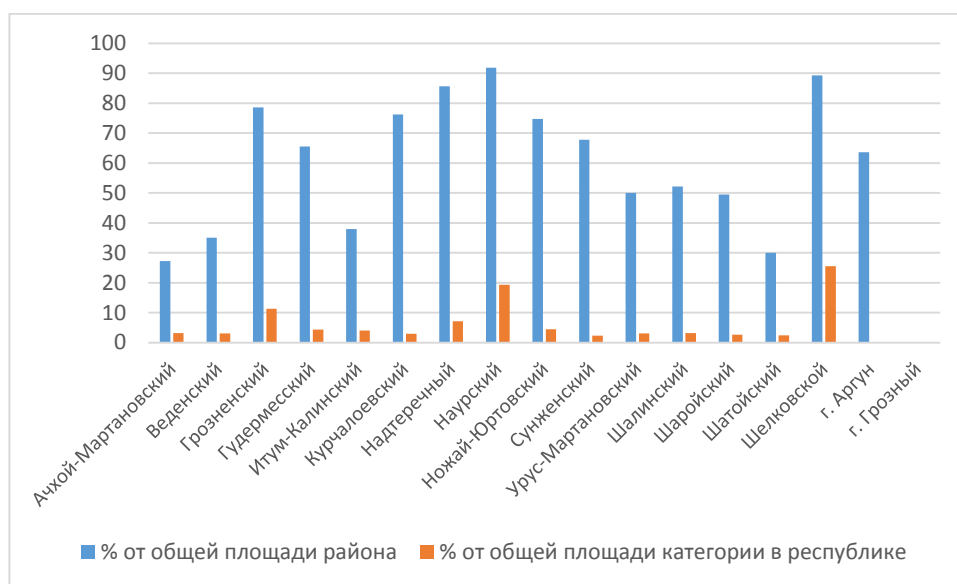


Рис. 1.2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения в районах Чеченской республики



Наибольший процент наличия земель сельскохозяйственного назначения по Чеченской Республике в целом падает на Шелковской (25,5 %), Наурский (19,3 %) и Грозненский (11,3 %) районы. От общей площади земель сельскохозяйственного назначения вышеупомянутых районов сельскохозяйственные угодья занимают 85,3 %, 82,5 % и 88,6 % соответственно. При этом необходимо отметить, что в Шелковском и Наурском районах в силу природно-климатических условий этих районов, а также их расположения в зоне полупустыни и степей, основной удельный вес в сельскохозяйственных угодьях занимают пастбища (в Шелковском районе – 80,7 %, Наурском районе – 67,3 %). В Грозненском районе (лесостепная зона), пастбища занимают 24,4 % от всех сельскохозяйственных угодий района, пашня – 69,6 %.

В 2015 году земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 0,6 тыс. га за счет земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения и земель лесного фонда, из них:

- 0,2 тыс. га отводы для государственных нужд под строительства ГЭС;
- 0,4 тыс. га передача лесных земель и древесно-кустарниковых насаждений, ранее находящихся на землях, представленных государственным сельскохозяйственным организациям в бессрочное пользование.

Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель занимает 819,7 тыс. га (таблица 1.2). Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 227,6 тыс. га. Несельскохозяйственные угодья, это земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, замкнутыми водоемами, а также земельные участки, предназначенные для обслуживания сельскохозяйственного производства. Сюда же включены участки леса, находящиеся в постоянном пользовании сельскохозяйственных предприятий, а также водные объекты, которые могут быть переведены в соответствующие категории земель. Общая площадь земель под лесами в составе земель сель-

скохозяйственного назначения составила 63,6 тыс. га, под водой – 14,1 тыс. га.

Таблица 1.2.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям  
(тыс. га)

№№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	819,7	78,3
	в том числе: пашня	307,5	29,4
	многолетние насаждения	4,4	0,4
	сенокосы	41,3	3,9
	пастбища	466,5	44,6
2	В стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	7,2	0,7
3	Лесные земли	63,6	6,1
4	Под древесно-кустарниковой растительностью	24,3	2,3
5	Под водой	14,1	1,3
6	Земли застройки	9,1	0,9
7	Под дорогами	11,2	1,1
8	Болота	1,9	0,2
9	Нарушенные земли	2,8	0,2
10	Прочие земли	93,4	8,9
	Итого	1047,3	100

### Земли населенных пунктов

В соответствии с действующим законодательством данная категория включает земли, расположенные в пределах черты городских и сельских населенных пунктов. В 2002 году в Чеченской Республике происходило формирование категории земель населенных пунктов на основании ст. 7 Земельного кодекса РФ [2]. До этих пор земли населенных пунктов находились на балансе госхозов и совхозов в виде угодий – приусадебные земли. В этих целях Управлением Роснедвижимости по Чеченской Республике была проведена работа по определению земель госхозов, попадающих под категорию земель населенных пунктов и включению их в черту населенных пунктов (Алхазуров, 2011).

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», во исполнение Указа Президента Чеченской Республики от 09.02.2005 года «О создании комиссии по реализации в ЧР ФЗ от 2003 года об организации местного самоуправления в Российской Федерации» [8], распоряжения Правительства Чеченской Республики от 05. 04. 2016 года межрайонные отделы Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Чеченской Республике принимали участие в работе по определению муниципальных образований всех уровней, составлении их схематических карт и текстового описания границ. До 1991 года земли сельских населенных пунктов входили в состав землепользований, на территории которых они находились. В результате проведения земельной реформы были внесены изменения в категорию «земли населенных пунктов». Определение границ муниципального образования Чеченской Республики осуществлялось с учетом требованиями ст. 11 Федерального закона от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

- границы всех муниципальных районов совпадают с их административными границами;
- в состав муниципальных районов входят территории всех населенных пунктов;
- территории населенных пунктов составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные земли, земли для развития населенных пунктов;
- в состав территории населенных пунктов включены земли независимо от форм собственности и целевого назначения;
- в границах сельского поселения могут находиться один или несколько сельских населенных пунктов (хутора и другие поселения, входящие в данную сельскую администрацию);

- за основу муниципального образования (в сельских населенных пунктах) взято базовое хозяйство (госхоз), которое относится к той или иной администрации населенного пункта. В некоторых случаях, когда на территории одного госхоза находятся более одной администрации, определение границ муниципального образования осуществлялось, в основном, по отделениям госхоза, с учетом численности населения населенного пункта, отдаленности центра, ликвидации образующейся чересполосицы и других условий. Однако, несмотря на это, на территориях некоторых малоземельных хозяйств образуются сельские поселения, которым передача земель в муниципальную собственность по ряду объективных причин не представляется возможным. В подобных случаях граница муниципального образования – сельского поселения проходит по административной границе населенного пункта.

Главы районных и сельских администраций совместно с уполномоченными Правительством Чеченской Республики органами государственной власти провели согласование границ муниципальных образований для их дальнейшего утверждения в соответствующем порядке согласно п.1 ст. 85 Федерального закона от 6 октября 2003 года. По материалам, при согласовании которых возникают споры, составлялись протоколы и передавались для согласования в Правительственную комиссию.

В 2013 г. Народным Собранием Парламента Чеченской Республики, а в 2014 г. Парламентом Чеченской Республики приняты законы об образовании муниципальных образований районов и городов и муниципальных образований, входящих в их состав, установлении их границ и наделении их соответствующим на всей территории республики.

По состоянию на 1 января 2016 года площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по Чеченской Республике составила 96,4 тыс. га.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации все населенные пункты подразделяются на городские и сельские населенные пункты. К городским населенным пунктам относят города и поселки. На 1

января 2016 года площадь городских населенных пунктов в Чеченской Республике составила 38,1 тыс. га.

К сельским населенным пунктам относятся села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы и иные населенные пункты, которыми в целом по республике занято 58,3 тыс. га.

В составе земель, относимых к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья. Преобладают в данной категории сельскохозяйственные угодья, их площадь в пределах городов, поселков и сельских населенных пунктах составляет 55,6 тыс. га (57,7 % от общей площади земель, включенных в данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий наиболее значительные площади земель населенных пунктов заняты под застройками – 25,0 тыс. га (26,0 %), прочие земли – 6,6 тыс. га (6,9 %), под дорогами, улицами и площадями находится 3,5 тыс. га (3,7 %).

Рисунок 1.3 иллюстрирует распределение земель населенных пунктов по районам. Земли данной категории преобладают: г. Аргун (36,4 % от всей площади города) и г. Грозный (100 % от всей площади города). Преобладающими видами угодий в этих городах, в отличие от сельских населенных пунктов, являются земли застройки – г. Аргун – 52,0 % от всей категории, г. Грозный – 27 %. Для сравнения, земли застройки в категории земель населенных пунктов в сельских населенных пунктах составляют в среднем по районам 5,1 %.

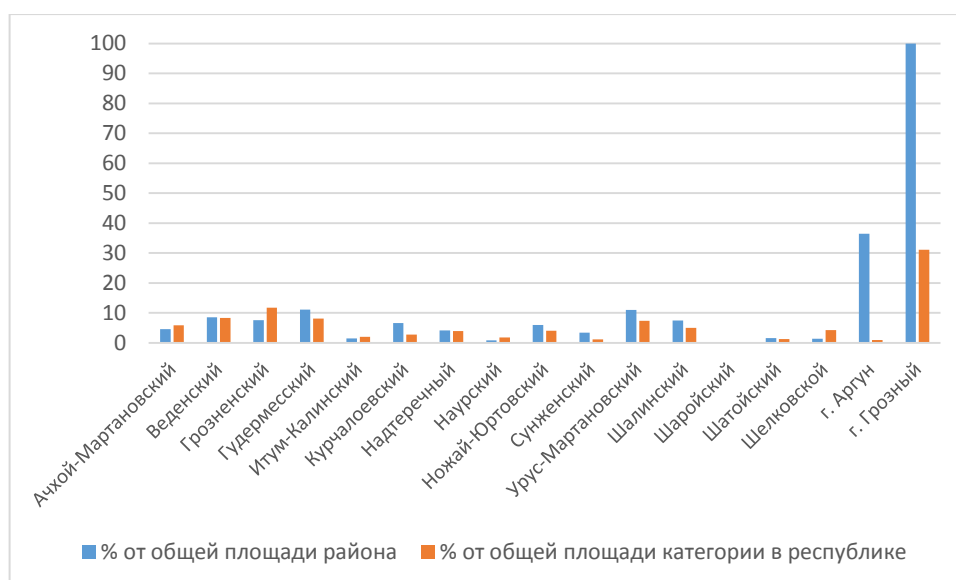


Рис. 1.3. Распределение земель населенных пунктов по районам Чеченской республики

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.**

В данную категорию включены земли, предоставленные в установленном порядке предприятиям, учреждениям, организациям для осуществления возложенных на них специальных задач. Земли, подлежащие отнесению к данной категории, расположены за чертой населенных пунктов.

Общая площадь земель данной категории в Чеченской Республике на 1 января 2016 года составила 33,2 тыс. га.

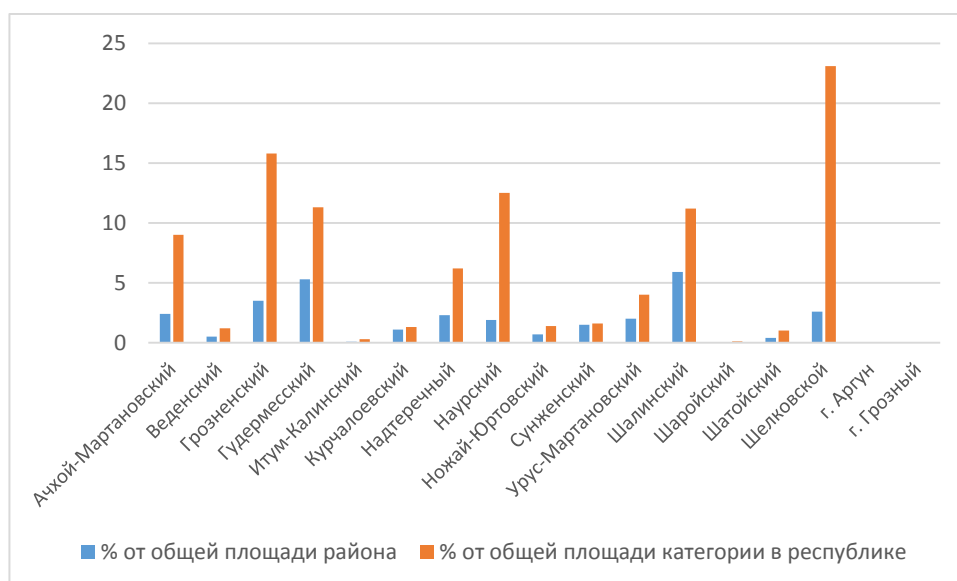
В 2015 году земли промышленности, транспорта, энергетики и иного назначения увеличились на 0,2 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения (отводы для государственных нужд и под строительство ГЭС).

Земли для обеспечения обороны и безопасности в целом по республике составили 12,1 тыс. га, что составляет 36,7 % земель всей категории. Земли транспорта в республике занимают площадь 6,0 тыс. га, земли промышленности – 7,4 тыс. га.

Земли иного специального назначения 6,6 тыс. га и представлены участками, выделенными мелким организациям, автозаправочным станциям, объектам энергетики и т. п. Сюда относятся участки под объектами соцкультбыта, расположенными за чертой населенных пунктов, такими как школы, больницы, ветеринарные пункты, свалки, кладбища и т. д.

Таким образом, к землям иного специального назначения относят предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях.

Для более полного представления о землях промышленности и иного специального назначения приводится диаграмма распределения этих земель в районах Чеченской Республики (рис. 1.4). Диаграмма отображает тот факт, что наибольший процент от общей площади земель промышленности и иного назначения Чеченской Республики приходится на Шелковской (23,1 %), Грозненский (15,8 %) и Наурский (12,5 %) районы.



*Рис. 1.4.* Распределения земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения в районах Чеченской Республики

В структуре угодий, отнесенных к данной категории (табл. 1.3), преобладают прочие земли – 10,4 тыс. га (31,3 %), под дорогами находится – 5,7 тыс. га (17,2 %) от всей категории, земли под застройкой – 6,2 тыс. га (18,7 %) га и сельскохозяйственные угодья занимают – 7,7 тыс. га (23,2 %).

Таблица 1.3.

Распределение земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе: пашня	7,7	23,2
	многолетние насаждения	0,8	2,4
	сенокосы	0,4	1,2
	пастбища	0,1	0,3
		6,4	19,3
2	Лесные земли	1,7	5,1
3	Лесные насаждения	0,1	0,3
4	Под водой	1,4	4,2
5	Земли застройки	6,2	18,7
6	Под дорогами	5,7	17,2
7	Прочие земли	10,4	31,3
	<b>Итого</b>	<b>33,2</b>	<b>100</b>

Сельскохозяйственные угодья, представленные, в данной категории приходится в основном, на подсобные хозяйства ранее существовавших промышленных предприятий.

### Земли особо охраняемых территорий

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. Это территории, занимаемые государственными природными заповедниками, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, дендрологическими парками, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично.



В категорию земель особо охраняемых территорий включаются земельные участки, предоставленные в установленном порядке (путем изъятия и отвода) заповедникам, паркам, ботаническим садам, санаториям и т. д.

По данным Комитета Правительства Чеченской Республики по экологии на территории республики имеется Государственный природный заказник федерального значения «Шатойский» общей площадью 100500 га, расположенный на территории Шатойского, Итум-Калинского и Шаройского районов (бывший Советский район), где обитают животные и птицы, занесенные в Красную книгу России. Существуют также охотничьи заказники республиканского значения, созданные с целью восстановления и воспроизводства, ценных в хозяйственном, научном и культурном отношении охотничьих животных и среды их обитания: Аргунский – 15000 га, Брагунский – 17000 га, Веденский – 43700 га, Шалинский – 26300 га, Урус-Мартановский – 31000 га, Порабочевский – 12000 га, Степной – 52000 га и зеленая зона г. Грозного – 19000 га. Здесь также обитают занесенные в Красную книгу России дикие животные и птицы.

Кроме этого, в республике существуют курорт «Серноводский», санаторий «Чишка», а также земли, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники архитектуры и зодчества в горных районах республики).

### **Земли лесного фонда**

На 1 января 2016 года площадь земель лесного фонда составила 285,2 тыс. га, что составляет 17,7 % от всей территории республики. Данная категория наиболее крупная из всех. В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации [4], а также Земельным кодексом Российской Федерации [2], к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т. п.). К нелесным

землям отнесены земли, предназначенные для обслуживания лесного хозяйства (просеки, дороги и др.).

В истекшем году площадь категории земель лесного фонда увеличилась на 0,4 тыс. га за счет земель сельскохозяйственного назначения, передача лесных земель и древесно-кустарниковых насаждений, ранее находящихся на землях, представленных государственным сельскохозяйственным организациям в бессрочное пользование.

В состав земель лесного фонда не включены леса, учтенные в других категориях земель. В целом землями под лесами, включенными в состав других категорий, занято 78,3 тыс. га. Данные о распределении земель лесного фонда по угодьям представлены в таблице 1.4.

*Таблица 1.4.*

Распределение земель лесного фонда по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от всей категории земель лесного фонда
1	Сельскохозяйственные угодья в том числе: пашня многолетние насаждения сенокосы пастбища	10 0,5 2,2 1,1 6,2	3,5 0,1 0,8 0,4 2,2
2	Лесные земли	266,9	93,6
3	Под древесно-кустарниковой растительностью	0,6	0,2
4	Под водой	3,1	1,1
5	Земли застройки	0,2	0,1
6	Под дорогами	0,7	0,2
7	Болота	0,8	0,3
8	Прочие земли	2,9	1,0
	Итого	285,2	100

Во исполнение лесного и земельного законодательства в республике проводятся работы по обследованию участков лесных площадей для последующего включения их в лесной фонд или, напротив, исключения из его состава. Так, необходимо исключить из состава земель сельскохозяйственного назначения угодья, заросшие лесом; осуществить возврат земель лесного

фонда, предоставленных для нужд промышленности; пересмотреть границы населенных пунктов с включением в земли лесного фонда участков леса расположенных в черте населенных пунктов. В результате этих мероприятий площадь земель лесного фонда должна возрасти (Липина, 2008).

По данным государственного земельного учета по состоянию на 1 января 2016 года в категорию земель сельскохозяйственного назначения входит 63,6 тыс. га лесных земель (сельские леса), в категории земли запаса - 9,0 тыс. га, в черте городов и сельских населенных пунктов Чеченской Республики лесными землями занято 4 тыс. га. Однако в состав земель лесного фонда входят большие территории, имеющие природоохранное и историко-культурное значение, которые могут быть переведены в категорию земель особо охраняемых территорий.

Наличие земель лесного фонда в районах показано на рисунке 1.5.

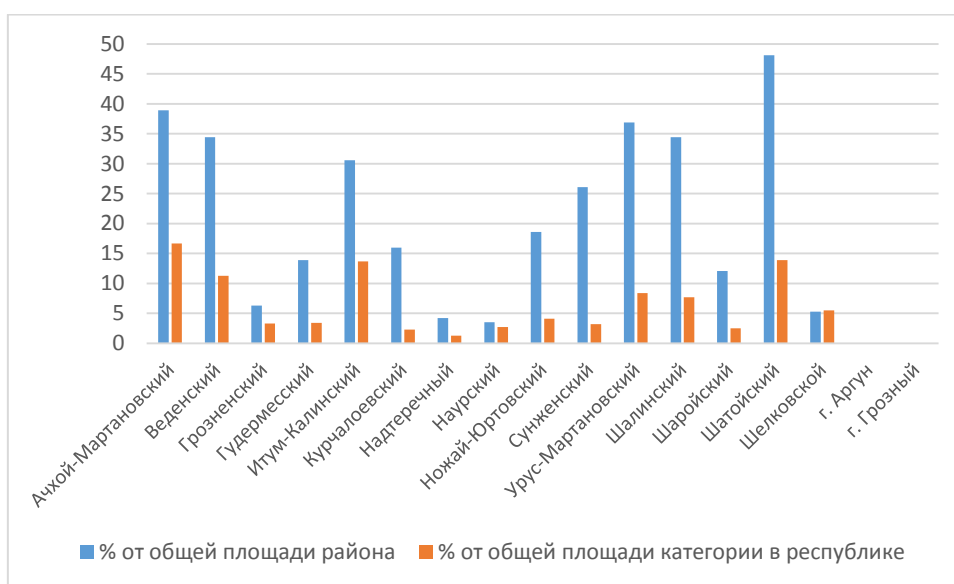


Рис. 1.5. Распределение земель лесного фонда по районам Чеченской республики

Наибольшие площади лесных земель, в силу природных условий, (зона лесостепи и горных лесов) расположены в Ачхой-Мартановском (16,7 %), Шатойском (13,9 %), Итум-Калинском (13,7 %) районах. В Шатойском рай-

оне земли лесного фонда занимают 48,1 % от всей площади района, в Ачхой-Мартановском – 38,9% соответственно.

### **Земли водного фонда**

К категории земель водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов. К этой категории относят прилегающие к водным объектам земельные участки, предназначенные для обслуживания водохозяйственных сооружений и обеспечивающие нормальную эксплуатацию водных объектов (Козлов, 2011).

По состоянию на 1 января 2016 года площадь земель категории водного фонда в целом по республике составила 9,1 тыс. га, из них 6,7 тыс. га земель под водными объектами, что составляет 73,6 % от всей категории. Остальные земли данной категории – это в основном земли под древесно-кустарниковой растительностью – 0,8 тыс. га или 9 % от всей категории и прочие земли – 1,2 тыс. га или 13,2 %.

В связи с введением Водного и Земельного кодексов Российской Федерации [2], в республике необходимо провести работы, направленные на приведение структуры земель водного фонда в соответствие с требованиями законодательства, основным содержанием которых является передача в водный фонд соответствующих земель из других категорий. В связи с этим следует ожидать увеличение площади данной категории, так как значительные площади земель, подлежащие отнесению к категории земель водного фонда, на сегодняшний день включены в состав других категорий (табл. 1.5).

Таблица 1.5.

## Земли под водой в различных категориях земель

№ п/п	Категории земель	Площадь (тыс. га)	В процентах от общей площади земель под водой
1	Земли сельскохозяйственного назначения	14,1	48,8
2	Земли населенных пунктов	0,7	2,4
3	Земли промышленности, транспорта, обороны и иного назначения	1,4	4,9
4	Земли особо охраняемых территорий		
5	Земли лесного фонда	3,1	10,7
6	Земли водного фонда	6,7	23,2
7	Земли запаса	2,9	10,0
	Итого	28,9	100,0

Земли под водой (без болот) в целом по республике занимают 28,9 тыс. га, из них 6,7 тыс. га (23,2 %) включены в состав земель водного фонда, все остальные земли под водой распределены между другими категориями. Наиболее значительная их доля приходится на земли сельскохозяйственного назначения 14,1 тыс. га (48,8 %), большая часть которых (46,9 %) приходится на госхозы.

В Надтеречном районе главная река республики Терек не включена в состав категории земель водного фонда, так как она находится на балансе госхозов. Площадь земель под водными объектами в Надтеречном районе – 2671 га, тогда как категория водного фонда в районе отсутствует.

В 2015 году площадь земель под водой увеличилась на 0,1 тыс. га за счет затопления прибрежной зоны реки в г. Аргун.

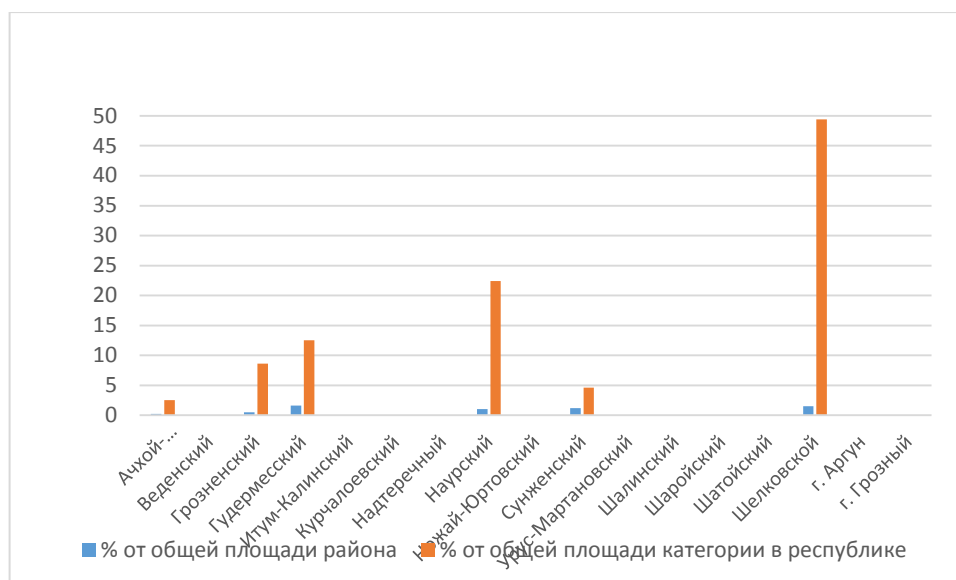


Рис. 1.6. Распределение земель водного фонда по районам Чеченской республики

Земли водного фонда (рис.1.6) распределены по районам следующим образом: самые большие площади, занятые землями этой категории, включены в учет в Шелковском (49,4 %) и Наурском (22,4 %) районах.

### **Земли запаса**

В соответствии с принятым Земельным кодексом Российской Федерации [2] землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли.

По своему составу земли запаса неоднородны. В этой категории присутствуют земельные участки различного целевого назначения, права на которые прекращены или не возникли. В земли запаса в установленном порядке могут переводиться деградированные сельскохозяйственные угодья, а также земли, подверженные радиоактивному и химическому загрязнению и выведенные из хозяйственного использования. В состав земель запаса входят природные массивы, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т. п., а также лесные и водные площади, в отношении которых необходимо провести мероприятия по выво-

ду и отнесению их к другим категориям в соответствии с их целевым назначением в установленном порядке (Золотова, 2012).

На 1 января 2016 года земли запаса в республике составили 142,7 тыс. га. Фактически, в эту категорию вошли земли, не учтенные в других категориях.

Сельскохозяйственные угодья в категории земель запаса занимают 108,2 тыс. га (75,9 %), из них 96,9 тыс. га (67,8 %) – это пастбища (таблица 1.6). Однако использование земель запаса допускается только после их перевода в другую категорию. Земли, изъятые у землепользователей по тем или иным причинам, в республике не переводятся в категорию земель запаса, а возвращаются на баланс прежних пользователей, при возможности установить правопреемника. В противном случае земельные участки перераспределяются в соответствии с действующим законодательством. Вышеперечисленное является, пожалуй, основной причиной отсутствия изменений в данной категории. Однако при формировании категории земель особо охраняемых территорий в землях запаса, возможно, будет уменьшение площади.

Наличие земель запаса в районах характеризует диаграмма, представленная на рис. 1-7. Так, по землям запаса самый высокий процент приходится на Итум-Калинский – 38084 га (26,7 % от всей категории) и Ачхой-Мартановский – 32563 га (22,8 %) районы. Далее следуют Шаройский и Веденский районы, площадь земель запаса которых составляет 22173 га (15,5 %) и 20150 га (14,1 %) соответственно. Из диаграммы (рис. 1.7) видно, что основная площадь земель запаса (76,0 %) расположена в горной части республики.

Высокий процент неиспользуемых земель в горных районах, кроме того, что было сказано выше, обусловлен природно-климатическим фактором (наличие скалистых гор, ледников, горных лесов и т. д.), к тому же горные районы республики малонаселенны. Основным видом сельскохозяйственного производства здесь является сенокосение и выпас скота.

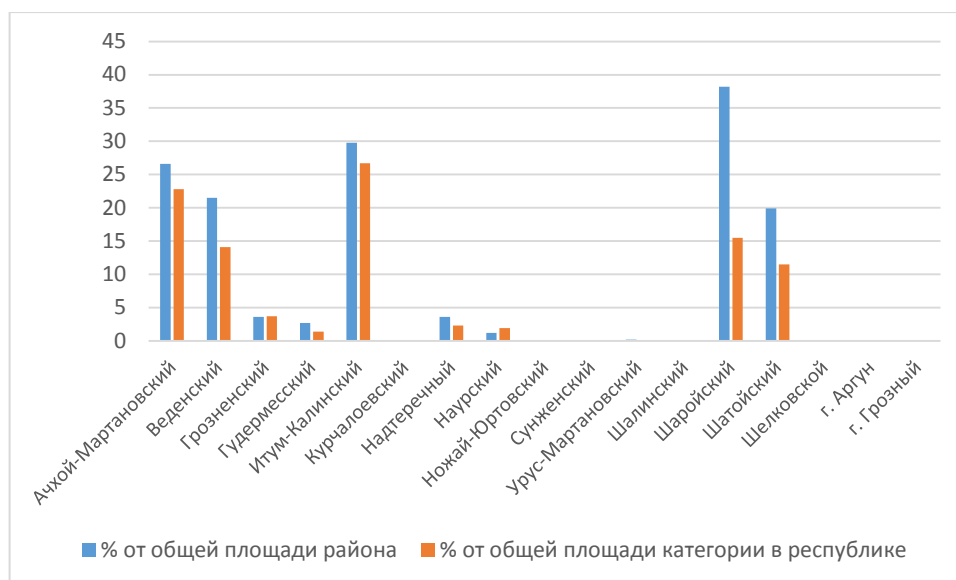


Рис. 1.7. Распределение земель запаса по районам Чеченской республики

## 1.2. Распределение земельного фонда по угодьям

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения. Несельскохозяйственные угодья – это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и т. д.) (Афанасьева, 2012).

На 1 января 2016 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 1001,3 тыс. га или 62 % всего земельного фонда республики. На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 612,6 тыс. га или 37,9 %.

В течение 2015 года продолжались работы по перераспределению угодий в их составе. Данные о распределении земель по угодьям в разрезе райо-



нов Чеченской Республики и по республике в целом приведены в приложении 2.

### **Сельскохозяйственные угодья**

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Перевод в другие категории для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

На 1 января 2016 года площадь сельскохозяйственных угодий в Чеченской Республике во всех категориях земель составила 1001,3 тыс. га, что составляет 62 % от всей площади республики.

Пашня является наиболее важным видом сельскохозяйственных угодий. К ней относятся земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур. Площадь пашни в целом по республике составила 351,2 тыс. га или 21,7 % от площади республики (или 35,1 % от площади сельскохозяйственных угодий республики).

Кормовые угодья (сенокосы и пастбища) – угодья, покрытые многолетней травянистой растительностью, пригодные и используемые соответственно для сенокоса и пастбища скота. В целом по республике на 1 января 2016 года пастбища занимали 580,9 тыс. га или 36,0 % от площади республики (58,0 % от площади сельскохозяйственных угодий республики), сенокосы - 57,5 тыс. га – 3,6 % от площади республики (или 5,7 % от площади сельскохозяйственных угодий республики).

Многолетние плодовые насаждения в структуре сельскохозяйственных угодий занимают небольшую долю – 1,1 % от площади сельскохозяйственных угодий республики или 11,6 тыс. га. Это земли, занятые садами, виноградниками, ягодниками, плодовыми питомниками и т. д.

Значительная площадь земель многолетних насаждений находится в Наурском, Ачхой-Мартановском, Грозненском, Урус-Мартановском, Курчалоевском районах и в г. Грозный.

Основным пользователем сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации, а также граждане, занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции, у которых в 2015 году находилось в пользовании 860,5 тыс. га (86,0 % всех сельскохозяйственных угодий Чеченской Республики).

Большая часть сельскохозяйственных угодий использовались государственными сельскохозяйственными предприятиями 719,1 тыс. га (72 % всех сельскохозяйственных угодий Чеченской Республики). В пользовании граждан находилось 141,4 тыс. га (14,1 % всех сельскохозяйственных угодий Чеченской Республики).

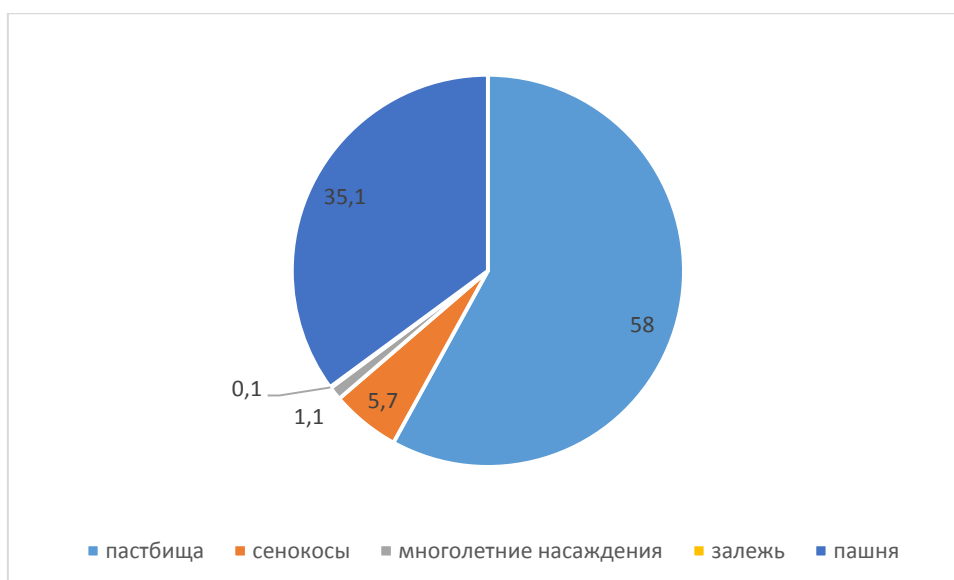


Рис. 1.8. Структура сельскохозяйственных угодий Чеченской республики на 1 января 2016 года (в %)

Данные об использовании сельскохозяйственных угодий различными предприятиями и организациями представлены в таблице 1.6, гражданами – в 1.7.

Большая часть сельскохозяйственных угодий (819,7 тыс. га или 81,9 %) относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

В категории земель населенных пунктов площадь этих угодий составила 55,6 тыс. га или 5,5 %, в землях запаса – 108,2 тыс. га или 10,8 %.

Наибольшая доля сельскохозяйственных угодий от общей площади района отмечалась в Шелковском (78,8%) и Наурском (76,9 %) районах. Соотношение пашни к кормовым угодьям в этих районах следующее:

- в Шелковском: кормовые угодья – 85 %, пашня – 15 %;
- в Наурском: кормовые угодья – 70,5 %, пашня – 28,5 %.

Преобладание кормовых угодий над пашней в Чеченской Республике наблюдается не только в вышеуказанных районах, что объясняется расположением данных районов в зонах полупустыни и степей, но также и в горных районах республики (горно-луговая зона).

Угодья пашни преобладает над кормовыми угодьями в Грозненском, Гудермесском, Курчалоевском, Шалинском, Сунженском и Урус-Мартановском районах (зона лесостепи).

За отчетный 2015 г. общая площадь сельскохозяйственных угодий не изменилась. Произошло изменение площади пашни и многолетних насаждений.

Площадь пашни увеличилась на 0,4 тыс. га, из них:

- 0,1 тыс. га за счет многолетних насаждений (раскорчевка виноградников);
- 0,3 тыс. га за счет земель в стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия.

Площадь многолетних насаждений уменьшилась на 0,4 тыс. га, из них:

- 0,1 тыс. га за счет пашни (раскорчевка виноградников);
- 0,3 тыс. га за счет земель в стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия (списание виноградников).

Таблица 1.6.

Использование сельскохозяйственных угодий предприятиями и организациями (тыс. га)

№№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья					
		Всего	В том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Хозяйствующие товарищества и общества	1,1	1,1				
2	Производственные кооперативы	2,7	1,9				0,8
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	703,4	219,2		4,3	40,3	439,6
4	Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	2,1	2		0,1		
5	Подсобные хозяйства	3,1	2,1		0,1		0,9
6	Прочие предприятия, организация и учреждения	6,7	3,9			0,2	2,6
7	Общинно-родовые хозяйства						
8	Казачьи общества						
9	Итого земель	719,1	230,2		4,5	40,5	443,9

Таблица 1.7.

Использование сельскохозяйственных угодий гражданами и их коллективами (тыс. га)

№№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья					
		Всего	В том числе				
			пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	62,3	59,1			0,8	2,4
2	Садоводы и садоводческие объединения	1,5	0,1		1,4		

Продолжение табл. 1.7.

1	2	3	4	5	6	7	8
3	Дачники и дачные объединения						
4	Граждане, имеющие земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства	37	33,7		3,1	0,1	0,1
5	Животноводы и животноводческие объединения	19	2,2				16,8
6	Граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота						
7	Индивидуальные предприниматели, не образовавшие КФХ	21,3	18,7				2,6
8	Личные подсобные хозяйства	0,3	0,3				
	Итого использовалось земель гражданами	141,4	114,1		4,5	0,9	21,9

#### **Земли под водными объектами, включая болота**

Площадь земель под водой и болотами составила на 1 января 2016 года 31,6 тыс. га или 2% всего земельного фонда Чеченской Республики, в том числе под водой (реками, ручьями, озерами, водохранилищами, прудами, искусственными водоемами, осушительными и оросительными каналами) находилось 28,9 тыс. га, под болотами – 2,7 тыс. га.

Земли под водой и болотами присутствуют во всех категориях земель. Наибольшие площади, занятые реками, ручьями, озерами и т. д. относятся к землям сельскохозяйственного назначения – 14,1 тыс. га. В водном фонде площадь под водой – 6,7 тыс. га, в лесном фонде – 3,1 тыс. га, в землях запаса – 2,9 тыс. га. Преобладание земель под водными объектами в категории земель сельскохозяйственного назначения объяснялось ранее (п. 1.1.6.)

Анализ площади земель, занятых водными объектами, показывает, что наибольшие площади под водой в Шелковском – 8070 га (27,9%), Гудермес-

ском – 5441 га (18,8%) и Наурском – 4721 га (16,3%) районах. Больше всего болот находится на территории Шелковского района – 1276 га (45,6%).

### **Земли застройки**

Площадь земель под застройками на 1 января 2016 года составила в целом по республике 40,5 тыс. га.

В эти угодья включены территории под зданиями и сооружениям, а также земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания. 25 тыс. га или 62 % этих земель расположены в пределах городских и сельских населенных пунктов. Земли под застройками сосредоточены, в основном, под жилой, общественно-деловой и производственной зонах (Цекатунова, 2012).

На категорию земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения приходится 6,2 тыс. га застроенных земель, на земли сельскохозяйственного назначения – 9,1 тыс. га.

### **Земли под дорогами**

Площадь земель под дорогами на 1 января 2016 года составила 22 тыс. га. В эти угодья включены земли, расположенные в полосах автомобильных и железных дорог, а также скотопрогоны, улицы, проезды, проспекты, площади и иные пути сообщения.

Большая часть земель под дорогами присутствует в категории земель сельскохозяйственного назначения – 11,2 тыс. га (51 %), в категории земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения их – 5,7 тыс. га (25,9 %), в землях населенных пунктов – 3,5 тыс. га (15,9 %).

### **Лесные площади и лесные насаждения, не входящей в лесной фонд**

Земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью занимают 373,1 тыс. га. Их общая площадь в 2015 году по сравнению с предшествующим годом не изменилась.

Площадь земель под древесно-кустарниковой растительностью составила 27,9 га. Большая часть земель данного вида угодий находится в катего-

рии земель сельскохозяйственного назначения. Их площадь в этой категории составила 24,3 тыс. га или 87,1 % от всего вида угодий.

В 2015 году в категории лесного фонда площадь лесных земель и земель под древесно-кустарниковой растительностью увеличилась за счет передачи их из земель категории сельскохозяйственного назначения.

### **Прочие земли**

На 1 января 2016 года в целом по республике прочими землями было занято 134,6 тыс. га или 8,3% от всей территории республики. В состав прочих земель включены полигоны отходов, свалки, пески, овраги и другие земли.

Наиболее значительные площади в этом виде угодий занимают в Итум-Калинском (36460 га), Шелковском (25401,5 га), а также в Наурском (23111 га) и Шаройском (12868 га) районах, которые составляют 72,7 % от всего вида угодий.

Неоднороден состав прочих земель в республике в зависимости от природно-климатических условий. Так, в горных районах республики (горно-луговая и нивальная зоны) прочие земли составляют, в основном, скалистые горы, ледники и овраги. В зоне полупустыни и степей (Наурский район и Шелковской район) прочие земли в основном, пески.

Большая часть прочих земель приходится на категорию земель сельскохозяйственного назначения 93,4 тыс. га (69,4 %). Это объясняется тем, что, как уже не раз упоминалось, на балансе госхозов находится не только земли, находящиеся в сельскохозяйственном обороте, но и несельскохозяйственные угодья, не предназначенные для обслуживания сельскохозяйственного производства.

### **1.3. Распределение земель в Чеченской республике по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации и муниципальному образованию**

В соответствии с ФЗ Российской Федерации «О разграничении государственной собственности на землю» от 4 июля 2001 г. и постановлением Правительства РФ от 28.06.2013 года № 1101-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)», в Чеченской Республике принято распоряжение Правительства Чеченской Республики от 01.07.2013 года и Положение «О порядке формирования земельных участков и государственного кадастрового учета» в целях разграничения государственной собственности на землю создана правительственная комиссия по формированию земельных участков и государственного кадастрового учета, а также рабочая группа по проведению подготовительных работ по определению и разграничению государственной собственности на землю.

Положение предусматривает также проведение межевания земельных участков, государственный кадастровый учет земельных участков и государственную регистрацию права собственности.

Межевание земельных участков представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административных образований, границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками.

В настоящее время, земли в Чеченской Республике в основном отнесены к государственной собственности (федеральную, муниципальную и частную), так как работа по разграничению государственной собственности на землю не завершена.

На 01.01.2016 г. в республике из всех земель зарегистрированы права:

- в собственности граждан на площади 1991 га;



- в собственности юридических лиц на площади 227га;
- в федеральной собственности на площади 10589 га;
- в муниципальной собственности на площади 637 га;
- в собственности Чеченской Республики на площади 35260 га;

Основная причина таких низких показателей это, прежде всего большие денежные затраты при проведении межевых работ на земельные участки.

Наблюдается активизация приватизации гражданами земельных участков под частным домовладением в населенных пунктах.

## ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ В ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

### 2.1. Организация проведения государственной кадастровой оценки

Проведение работ по государственной кадастровой оценке земель в Российской Федерации регламентируется следующими нормативными правовыми актами РФ:

- Земельный кодекс РФ, статьи 65, 66 [2];
- постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [5];
- постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 (в посл. ред. 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [12];
- постановление Правительства РФ от 08.04.2004 г. № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» [15];
- поручение Президента Российской Федерации от 17.03.2001 г. № Пр-496-ГС;
- поручение Председателя Правительства РФ от 29.03.2001 г. № МК-П5-05449.

Органы государственной власти Чеченской Республики по предоставлению проектов Управлением Росреестра по Чеченской Республике принимают нормативные правовые акты, необходимые для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель и утверждения ее результатов на территории Чеченской Республики (Цекатунова, 2012).

Государственная кадастровая оценка земель проводится Росреестром, ее территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями, кроме того, к работам по государственной

оценке земель могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Финансирование работ по государственной кадастровой оценке земель осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный бюджет и бюджеты субъектов Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

В целях реализации Постановления Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25.08.1999 г. № 945 в Чеченской Республике были подготовлены и приняты нормативно-технические документы, регламентирующие выполнение государственной кадастровой оценки земель:

- распоряжение Правительства ЧР «О проведении государственной кадастровой оценки земель на территории ЧР» от 08.05.2003 г. № 286-рп;
- создана республиканская комиссия по рассмотрению хода выполнения работ и результатов государственной кадастровой оценки земель;
- разработано положение комиссии;
- проведен расчет стоимости работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, поселений промышленности, транспорта и иного назначения и земель водного фонда.

В 2005 году с Северо-Кавказским филиалом (г. Нальчик») заключены договора на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, поселений, промышленности, транспорта и иного назначения и земель водного фонда.

Работа по государственной кадастровой оценке земель на территории Чеченской республики была начата в ноябре 2005 г., с момента поступления денежных средств.

В декабре 2006 г. в Чеченской Республике государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель водного фонда и земель промышленности и иного назначения завершена.

В 2014 году на территории Чеченской Республики проведены работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения и земель населенных пунктов.

## **2.2. Результаты государственной кадастровой оценки земель**

Результаты актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и государственной кадастровой оценки земель категории промышленности и иного специального назначения на территории Чеченской Республики утверждены постановлением Правительства Чеченской Республики № 198 от 09.11.2010 г. «О результатах актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и государственной кадастровой оценки земель категории промышленности и иного специального назначения на территории Чеченской Республики» (с изм. 20. 11. 2014 г.).

Удельные показатели кадастровой стоимости земель Чеченской республики отражены в таблице 2.1 и 2.2.

Выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель позволит выбрать экономичный метод управления земельными ресурсами, повысить налоговые поступления в республике (Сулин, 2010).

Во всех муниципальных образованиях республики были приняты нормативные документы, на основании которых установлены ставки земельного налога в размере 0,3 % от кадастровой стоимости для земельных участков, размер дополнительных льгот составил 0,3 %, для земельных участков сельскохозяйственного назначения – 0,3 %, для земельных участков жилищного

фонда личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства – 1,5 %, под объектами торговли, общественного питания – 1,5 %.

Обращений по вопросам государственной кадастровой оценки земель в Управление Росреестра по Чеченской Республике не поступало.

Таблица 2.1

Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов Чеченской Республики, руб./кв. м.

№ п/п	Наименование района	Количество ЗУ	Среднее для района	Номера видов разрешенного использования														
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Ачхой-Мартановский	16933	55,39	282,66	88,31	181,99	68,96	280,97		407,37		121,12				93,92		0,09
2	Веденский	4817	898,42	43,49	13,08			43,70		65,13	24,17	18,98		126,25		16,76	1,26	0,26
3	Грозненский	21380	54,23	278,88	86,41	178,93	68,69	275,26	348,65	401,77	158,12	118,86				93,32	1,26	0,09
4	Гудермесский	14329	84,34	259,32	76,75		55,26	251,82		354,89	143,06	106,30				81,22	1,26	0,09
5	Итум-Калинский	872	5,45		2,79		2,19	8,91		12,93		3,85				2,99	1,26	1,27
6	Курчалойский	10739	94,93	277,05	77,33		63,73	237,33		354,37	133,59	109,11				82,11	1,26	
7	Надтеречный	9391	107,12	296,06	87,64			313,10		430,43	182,49	131,42				102,40		0,09
8	Наурский	11650	100,58	171,43	41,57			128,51		193,35	68,45	49,97				58,93	1,26	0,34
9	Ножай-Юртовский	8648	27,28	83,36	22,00		20,71	78,10		105,12		31,35				25,10		1,26
10	Сунженский	3941	58,41	173,77	53,07		41,21	169,87		245,11	95,59	72,39				56,28		0,09
11	Урус-Мартановский	9939	127,20	290,18	89,00		70,51	283,92		411,46	158,17	122,71				94,56	1,26	1,83

Продолжение табл. 2.1.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
12	Шалинский	11234	113,88	592,35	87,50		91,63	532,87		353,13		128,75		131,83		156,76	1,26	1,86
13	Шаройский	666	6,62	17,73	5,51					25,54		7,59				5,91		0,54
14	Шатойский	2506	60,81	16,79	6,76			18,88		28,01	9,27	8,99		69,85		5,83	1,26	1,44
15	Щелковской	9771	104,66	303,47	74,39			302,73	413,80	378,71	193,55	132,51				81,28	1,26	0,09
16	г. Аргун	5337	88,90	837,34	205,79		81,53	809,24		354,30		409,68		203,89		220,38		1,61
17	г. Грозный	23132	853,55	1263,39	420,46	878,21	316,28	1354,00	1676,62	2001,23	676,92	657,72		372,32		454,43	1,26	2,22

Таблица 2.2 Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения, руб./кв. м

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ачхой-Мартановский муниципальный район	-	60,35	513,24	2,56	60,35	0,60
2	Веденский муниципальный район	-	-	-	1,53	-	0,37
3	Грозненский муниципальный район	-	151,91	-	2,21	151,91	-
4	Гудермесский муниципальный район	-	419,95	-	1,37	419,95	-
5	Курчалоевский муниципальный район	-	63,92	513,24	3,11	63,92	0,92
6	Надтеречный муниципальный район	-	84,20	513,24	2,61	84,20	0,69
7	Наурский муниципальный район	-	85,25	513,24	1,28	85,25	1,00
8	Ножай-Юртовский муниципальный район	-	96,02	-	1,79	-	0,37
9	Шатоевский муниципальный район	-	76,58	-	1,44	-	0,28
10	Сунженский муниципальный район	-	-	-	3,26	-	-
11	Урус-Мартановский муниципальный район	-	166,71	-	2,43	166,71	7,08
12	Шалинский муниципальный район	-	117,97	513,24	1,86	117,97	2,79
13	Шелковской муниципальный район	-	93,00	-	0,86	93,00	0,29
14	Грозненский городской округ	-	-	-	2,22	-	-
15	Аргунский городской округ	-	-	-	1,61	-	-
<b>16</b>	<b>Среднее по Чеченской Республике</b>	-	<b>286,28</b>	<b>513,24</b>	<b>2,15</b>	<b>324,57</b>	<b>0,36</b>



### **2.3. Определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых прошли государственный кадастровый учет текущие изменения**

Во исполнение Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 222 от 12.08.2006 г. «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (с изм. 17. 11. 2011 г.) в 2015 г. по 37280 вновь образованным земельным участкам определена кадастровая стоимость.

Определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков проводится в случаях (Петров, 2012):

1. образования нового земельного участка;
2. изменения площади земельного участка при упорядочении его границы;
3. изменение вида разрешенного использования земельного участка;
4. перевод земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель.

С представителями исполнительной власти республики, юридическими лицами и гражданами проводится разъяснение по вопросам государственной кадастровой оценки.

## **ГЛАВА 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

### **3.1. Государственный мониторинг земель, землеустройство и земельный контроль**

#### **Государственный мониторинг земель**

Государственный мониторинг земель является одной из главных составляющих государственного экологического мониторинга окружающей среды.

Мониторинг земель Российской Федерации представляет собой систему наблюдений за состоянием земель и состоит из нескольких подсистем: мониторинг границ, мониторинг использования земель, мониторинг качества земель, мониторинг экономического состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным и осуществляться в соответствии с утвержденными программами.

В Чеченской Республике по распоряжению руководства Управления Росреестра по ЧР ведутся предварительные подготовительные мероприятия по разработке республиканской программы мониторинга земель. Непосредственных работ по наблюдению за качественным состоянием земель по республике не проводилось более 15 лет.

Качество земель республики интенсивно ухудшается. Почвенный покров, особенно сельскохозяйственных угодий, подвержен деградации и загрязнению, теряет устойчивость к разрушению, способность к восстановлению свойств, воспроизводству плодородия вследствие истощительного, потребительского использования земель, недооценки необходимости изучения состояния земель, разработки научно обоснованных комплексных мер по их рациональному использованию, воспроизводству плодородия почв, преду-

преждению и устранению негативных процессов на землях. Все это свидетельствует о необходимости ведения мониторинга земель, основной задачей которого должен быть контроль над состоянием и изменением качества земель в конкретных природных условиях под влиянием производственной деятельности человека. В данное время проводится мониторинг использования земель государственными унитарными предприятиями. Неиспользование земель госхозами или непроведение соответствующих агрономелиоративных мероприятий связано с их слабой материально-технической базой.

### **Мониторинг границ**

На западе Чеченская Республика граничит с Ингушетией и Северной Осетией, на севере – со Ставропольским краем, на востоке – с Дагестаном, на юге – с Грузией.

Общая протяжённость границ Чеченской Республики с Республикой Северная Осетия – Алания 11,8 км. С Республикой Северная Осетия – Алания граничит Надтеречный район Чеченской Республики. Граница проходит с севера на юг по равнинной местности, пересекая автодорогу Моздок (РСО-А) – Братское (ЧР) и магистральный канал «Надтеречный».

Общая протяжённость границ Чеченской Республики со Ставропольским краем – 118,2 км. Со Ставропольским краем граничит Надтеречный район и Наурский район.

Протяжённость границ Ставропольского края с Надтеречным районом Чеченской Республики составляет – 32 км, данный участок границы проходит по р. Терек.

Участок границы Ставропольского края с Наурским районом Чеченской Республики – 86,2 км. На участке от русла р. Терек на север, граница пересекает автодорогу Моздок – Ищёрская, железную дорогу Прохладненской дистанции пути СКЖД, канал Наурско-Шелковская ветвь, канал им. Ленина, Бурунный канал. На северном участке граница пересекает два нефтепровода и два газопровода. Граница Чеченской Республики со Ставропольским краем проходит в основном по пескам и бурунным пастбищам.

Общая протяженность границы Чеченской Республики с Республикой Дагестан составляет – 462,5 км.

Чеченская Республика, граничит с Дагестаном по Наурскому, Шелковскому, Гудермесскому, Ножай-Юртовскому, Веденскому и Шатойскому и Шаройскому районами.

Протяженность границы Чеченской Республики и Республики Дагестан по Наурскому району Чеченской Республики составляет – 19,7 км, граница проходит по пескам и бурунным пастбищам.

Протяженность границы Чеченской Республики и Республики Дагестан по административной границе Шелковского района составляет 215,6 км, в том числе: по р. Сулла-Чубутлы – 8,3 км; р. Прорва – 6,2 км; р. Таловка – 16,5 км; р. Терек – 45 км.

Северный участок границы Чеченской Республики с Республикой Дагестан проходит по пескам и бурунным пастбищам.

Протяженность границы Чеченской Республики и Республики Дагестан по Гудермесскому району – 32,3 км, в том числе по реке Аксай – 12,25 км. Граница пересекает магистральные каналы «им. Дзержинского» и «Оборонный», автодорогу Гудермес – Хасавюрт, и железную дорогу.

Протяженность границы Чеченской Республики и Республики Дагестан по Ножай-Юртовскому району – 87,23 км, в том числе по ручью Малый Ярыксу – 11,8 км.

Граница проходит по холмистой местности с севера на юг, с высотой над уровнем моря от 450 м. на севере, до 2500 м. на юге и переходит в скалы. Граница проходит по хребту Ишхойлам – 9,0 км, через вершину Джалдыр (2547,9 м. над уровнем моря), по Андийскому хребту – 8 км.

Протяженность границы Чеченской Республики с Республикой Дагестан по Веденскому району – 65 км, в том числе вдоль ветви р. Охолитлау – 1,4 км, а также по двум другим ручьям – 1 км и 3,2 км. Участок границы около озера Казенной-Ам находится на стадии согласования. Граница проходит по скалистой местности на высоте м.

Протяженность границ Чеченской Республики с Республикой Дагестан по Шаройскому району – 42,7 км. Граница, также проходит по скалистой местности на высоте 2500 – 4000 м.

Граница Чеченской Республики с Грузией является государственной границей Российской Федерации. Общая протяженность данного участка около 82,5 км проходит по скалистой местности, обрывам и ледникам на высоте метров и пересекает Аргунское ущелье.

Со стороны Чеченской Республики с Грузией граница проходит по Итум-Калинскому и Шаройскому районам по Муцосскому и Тушетскому хребтам.

Граница между Ингушской Республикой и Чеченской Республикой не установлена, для подготовки правовых и организационных мероприятий по государственно-территориальному разграничению установлен переходный период.

Граница между Чеченской Республики и Республикой Ингушетия проходит с севера на юг от Республики Северная Осетия – Алания до Грузии. Граница начинается с равниной местности Надтеречного района, пересекает Терский и Сунженский хребты, пересекает железно-дорожную линию, несколько автодорог, реки Асса и Сунжа, а также Алханчуртский канал, проходит по холмистой местности, проходит в лесной горный массив Ачхой-Мартановского района и доходит до скалистой горной местности Итум-Калинского района.

### **Землеустройство**

Землеустройство включает в себя систему мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, организацию использования земли, составление территориальных и внутрихозяйственных планов. Основными направлениями землеустроительной деятельности являются межевание земель с установлением на местности границ административно-территориальных образований, границ земельных участков по единой государственной системе и их техническое оформление; проведение инвентари-

зации земель и систематическое выявление неиспользуемых, нерационально используемых, используемых не по целевому назначению земель, проведение топографо-геодезических, картографических работ (Ерофеев, 2013).

На основании Федерального закона «О землеустройстве», который указывает на обязательность проведения землеустройства в случае предоставления и изъятия земельных участков, Управление Росреестра по ЧР и его структурные подразделения на местах проводят землеустроительные работы. В соответствии с этим Управление Росреестра по ЧР проводит землеустроительные мероприятия по определению неиспользуемых сельскохозяйственных земель и разработкой соответствующих предложений для их полноценного целевого использования.

Анализируя состояние земельных ресурсов Чеченской Республики, Управление Росреестра по ЧР сделало выводы о необходимости проведения на всей территории республики землеустройство:

- разработка схемы землеустройства районов;
- разработка проектов внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства;
- разработка системы земледелия и землеустройства;
- разработка рабочих (технических) проектов на качественное улучшение и освоение сельскохозяйственных угодий.

Также необходимо разработать генеральную схему противоэрозийных мероприятий по зонам; подготовить программу по восстановлению и улучшению плодородия почв; разработать программу по государственному мониторингу земель.

### **Государственный земельный контроль**

Правовую основу осуществления государственного земельного контроля составляют Земельный кодекс Российской Федерации [2], Положение о государственном земельном контроле, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 года № 1 (посл. ред. 15.12.2016

г.), ведомственные нормативные правовые акты соответствующих федеральных органов исполнительной власти.

Задачей государственного земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской республике и его территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

а) выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

б) порядка переуступки права пользования землей;

в) выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению и выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

г) выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

д) порядка предоставления сведений о состоянии земель;

е) исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

ж) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Государственные инспекторы по использованию и охране земель, имеют право:

а) запрашивать в соответствии со своей компетенцией и безвозмездно получать от федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций и граждан необходимые для осуществления государственного земельного контроля сведения и материалы о состоянии, использовании и охране земель, в том числе документы, удостоверяющие права на земельные участки и находящиеся на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

б) посещать при предъявлении служебного удостоверения организации и объекты, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, а также земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами (в порядке, установленном для их посещения), для осуществления государственного земельного контроля;

в) давать обязательные для исполнения предписания по вопросам соблюдения земельного законодательства, а также предписания об устранении выявленных в ходе проверок нарушений земельного законодательства и их последствий;

г) составлять протоколы в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях с целью привлечения виновных лиц к ответственности;

д) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственными инспекторами законной деятельности, а также в установлении лиц, виновных в нарушении земельного законодательства;

е) носить форменную одежду.



Главный государственный инспектор по Чеченской Республике по использованию и охране земель и его заместители, главные государственные инспекторы по ТО (территориальные отделы) по использованию и охране земель и их заместители, помимо прав, Государственных инспекторов по использованию и охране земель, имеют право:

а) в пределах своей компетенции рассматривать в установленном порядке дела об административных правонарушениях и налагать административные штрафы;

б) выносить по форме согласно приложению предупреждения о допущенном земельном правонарушении в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [2];

в) направлять в соответствующие органы материалы о нарушениях земельного законодательства для решения вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности;

г) вносить в органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, издавшие акты, касающиеся вопросов земельных отношений, предложения о приведении указанных актов в соответствие с земельным законодательством.

Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, утверждаемыми в порядке, установленном специально уполномоченными органами, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

Внеплановые проверки проводятся:

- для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;
- в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Мероприятия по государственному земельному контролю в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В рамках реализации положений настоящего закона был подготовлен список объектов недвижимости (план согласованных проверок с прокуратурой на год), который в ноябре 2015 года был передан в республиканскую прокуратуру для проведения согласованных совместных проверок объектов малого и среднего бизнеса в 2016 году.

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения в области организации и осуществления государственного земельного контроля, порядок организации и проведения проверок, взаимодействия органов, уполномоченных на осуществление государственного земельного контроля при организации и проведении проверок и т. д.

В соответствии плана работы на 2016 год совместно с прокуратурой республики будет проведено более 237 согласованных проверок объектов малого и среднего бизнеса.

#### **Анализ сведений, полученных при осуществлении государственного земельного контроля**

Основной задачей государственного земельного контроля, осуществляемого Управлением Росреестра по ЧР, как территориального органа Росреестра, является обеспечение соблюдения требований земельного законодательства в целях рационального использования и охраны земельных ресурсов, защиты государственных и общественных интересов, а также прав граждан и юридических лиц в сфере земельных отношений.

Государственный земельный контроль на территории Чеченской Республики осуществляют 33 государственных инспектора по использованию и охране земель республики, районов и городов во взаимодействии с другими

заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, с органами исполнительной власти Чеченской Республики, органами местной администрации, организациями, общественными объединениями, а также гражданами.

Осуществление государственного земельного контроля производилось в соответствии с планом работ на 2015 год, внеплановых проверок, оперативных мероприятий и во исполнение нормативно-правовых документов, принятых на федеральном и на республиканском уровне.

В целом по Чеченской Республике в 2015 году было проведено 1603 проверок соблюдения требований земельного законодательства. Проверками было охвачено более 33 тыс. га различных категорий земель, в ходе проведения которых было выявлено 367 нарушений в сфере земельных отношений на площади 4325,0 га.

До 54 % выявленных нарушений связано со ст. 7.1 КоАП (отсутствует регистрация права).

В результате принятых мер по нарушению земельного законодательства 314 человек привлечены к административной ответственности. Сумма наложенных штрафов составила в целом по республике 524,5 тыс. руб. Сумма взысканных штрафов составляет 287,5 тыс. руб.

При осуществлении государственного земельного контроля было оформлено:

- протоколов об административном правонарушении – 314;
- предписаний об устранении нарушений земельного законодательства – 359.

В результате принятых мер устранено 129 нарушений земельного законодательства, что составляет 41% от всех выявленных нарушений.

### **Взаимодействие с органами власти**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской республике в целях повышения исполне-

ния государственных функций осуществляет взаимодействие с органами государственной власти на территории Чеченской Республики.

Между Управлением Росреестра по Чеченской Республике и администрациями районов и городов Чеченской Республики заключены двухсторонние Соглашения.

Соглашения были заключены в целях:

- повышения эффективности в сфере осуществления государственного и муниципального земельного контроля;

- укрепления взаимодействия между Управлением Росреестра по ЧР и администрациями районов и городов Чеченской Республики;

- реализации на территории Чеченской Республики требований федеральных и республиканских законов и иных нормативных правовых актов по осуществлению земельного контроля на основании статей 71 и 72 Земельного кодекса Российской Федерации [2], Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях [5], Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [8], Положения «О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» [12], утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2004 года № 418, Положения «О государственном земельном надзоре» [19], утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 года № 1 (посл. ред. 15.12.2016 г.).

Также, Управлением Росреестра по Чеченской Республике заключены Соглашения «Об организации информационного обмена между территориальными органами Росреестра и органами государственной исполнительной власти, выполняющими функцию ведения адресных реестров» с Правительством Чеченской Республики, администрациями районов и городов Чеченской Республики.

## **Государственный земельный контроль как мера эффективного управления земельными ресурсами**

Важным направлением работы отдела государственного земельного контроля Управления Росреестра по Чеченской Республике является оказание необходимой методической помощи органам местного самоуправления, в первую очередь при предоставлении земельных участков и осуществлении муниципального и общественного земельного контроля, при подготовке проектов законов Парламентом Чеченской Республики, а также в совершенствовании управления земельными ресурсами ГУП (госхозах). Организует «круглые столы» и семинары-совещания для специалистов государственного земельного инспекторского состава.

Во все администрации городов и районов Чеченской Республики направлены методические рекомендации по осуществлению муниципального (общественного) земельного контроля. Подготовлены и заключены Соглашения о взаимодействии при осуществлении муниципального земельного контроля.

### **3.2. Использование земель производителями сельскохозяйственной продукции**

#### **Использование земель предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о правах)**

Организационно-правовые формы предприятий и организаций, а также их отношение к имуществу в Чеченской Республике установлено и действует на основании Земельного кодекса Российской Федерации [2] и Закона Чеченской Республики «О земельных отношениях в Чеченской Республике» [18]. Закон Чеченской Республики «О земельных отношениях в Чеченской Республике» принят 22 июня 2006 г. Парламентом Чеченской Республики.

Из всех организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий и организаций присутствуют в основном, государственные унитарные предприятия (госхозы), крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные производственные кооперативы, подсобные хозяйства и индивидуальные предприниматели, занимающиеся сельскохозяйственным производством.

Для производства сельскохозяйственной продукции предоставляются земли различных категорий. Большая часть этих земель относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Из всех категорий земель в 2015 году предприятиями, организациями и гражданами использовалось 1104,6 тыс. га земель для производства сельскохозяйственной продукции. На долю предприятий и организаций приходится 719,1 тыс. га сельскохозяйственных угодий. Площадь земель, используемая гражданами и их объединениями для сельскохозяйственных целей за этот же период, составила 157,6 тыс. га.

Наиболее распространенной формой хозяйствования в республике в 2015 году были государственные унитарные предприятия (госхозы) – 173 хозяйства на площади 929,5 тыс. га. Они использовали 98,1 % земель, находящихся у всех предприятий и организаций – производителей сельскохозяйственной продукции.

В ходе восстановления инфраструктуры сельскохозяйственного производства, в результате мероприятий по восстановлению экономики Чеченской Республики, были восстановлены госхозы и преобразованы в государственные унитарные предприятия. На сегодняшний день госхозы являются основным производителем сельскохозяйственной продукции в республике.

Вторым и не менее важным производителем сельскохозяйственной продукции являются крестьянские (фермерские) хозяйства – 2376 крестьянских (фермерских) хозяйств на площади – 62,7 тыс. га. Крестьянские (фермерские) хозяйства использовали 40 % земель граждан – производителей сельскохозяйственной продукции.

В 1-е годы в республике, когда госхозы находились в запущенном состоянии, крестьянские (фермерские) хозяйства являлись основным производителем сельскохозяйственной продукции. Это отчасти объясняется наличием конкретного единого хозяина-главы хозяйства и возможности управлять земельным участком на свое усмотрение.

### **Использование земель гражданами для производства сельскохозяйственной продукции (сведения о правах)**

К землям граждан отнесены участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, участки при индивидуальных жилых домах, дачные участки.

В целом по республике гражданами для производства сельскохозяйственной продукции использовалось 157,6 тыс. га. Крестьянские (фермерские) хозяйства использовали 62,7 тыс. га или 40 % земель, используемых гражданами для производства сельскохозяйственной продукции.

Площадь земель, занятых гражданами для садоводства составляет 1,6 тыс. га, для животноводства – 19 тыс. га, для индивидуальных предпринимателей, не образовавших КФХ – 22 тыс. га.

Крестьянские (фермерские) хозяйства осуществляли свою деятельность, по большей части, на землях, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании. Доля арендованных государственных и муниципальных земель под КФХ составила 2,3 тыс. га. Для производства сельскохозяйственной продукции личные подсобные хозяйства использовали, прежде всего, собственные земли. Имеется в виду земельные участки при индивидуальных жилых домах. Однако следует оговорить, что право владения данными земельными участками на праве собственности за гражданами в республике юридически закреплено, крайне мало.

### **3.3. Сведения о наличии земель, предоставленных гражданам в ходе земельной реформы**

Крестьянское (фермерское) хозяйство является формой хозяйствования, созданной на землях госхозов. Однако, в отличие от некоторых других субъектов Российской Федерации, госхозы в Чеченской Республике не реорганизованы. Основная часть земель для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств в республике выделена гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования.

После принятия нового Земельного кодекса Российской Федерации [2], на основании п. 2 ст. 22 гражданам для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств и других форм хозяйствования в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки не предоставляются, в связи, с чем наблюдается увеличение хозяйств, организованных на арендованных землях.

По данным годового земельного отчета Управления Росреестра по ЧР на 1 января 2016 г. в Чеченской Республике насчитывалось 2376 крестьянских (фермерских) хозяйства, общая площадь которых составила 62,7 тыс. га. Значительная часть крестьянских (фермерских) хозяйств находятся в Грозненском, Надтеречном, Шелковском и Наурском районах. Подавляющее большинство хозяйств создано в период 1991-1999 гг. Пик данного процесса пришелся на 1997-1999 гг., когда было решено реорганизовать госхозы, как нерентабельные, и передать неиспользуемые земли госхозов гражданам для организации крестьянских (фермерских) хозяйств.

Основным видом угодий, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, является пашня, которая составляет 94,2 % от общей площади крестьянских (фермерских) хозяйств в республике. Сенокосы и пастбища составляют 1,3 % и 3,8 % соответственно.

Учитывая малочисленность сельскохозяйственных угодий, и в частности пашни, с учетом численности населения и желающих организовать крестьянские (фермерские) хозяйства, в республике земельные участки выделя-



ются в пределах 5-100 га на одно хозяйство. В некоторых случаях, в связи с этим, создавались ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств. Однако, подобные случаи единичны. Средняя площадь одного хозяйства в республике составляет от 6 до 13 га в горной части и от 7 до 45 га в плоскостной части. Причем в хозяйствах, расположенных в горных районах республики, преобладают кормовые угодья.

Несмотря на сложности в сельскохозяйственном производстве, высокие цены на сельскохозяйственную технику и энергоресурсы, распада крестьянских (фермерских) хозяйств и прекращения их деятельности наблюдаются единичные случаи.

Личное подсобное хозяйство является производственной формой, позволяющей его владельцу получать дополнительный к основному заработку доход. Землепользование личного подсобного хозяйства состоит из приусадебного и полевого участка, предназначенного для мелкотоварного производства сельскохозяйственной продукции. Полевых личных подсобных участков в республике не значатся. В сельских населенных пунктах земельные участки, выделенные, под индивидуальное жилищное строительство используются под личное подсобное хозяйство и жилыми домами. В связи с этим, личные подсобные хозяйства в республике представлены в виде участков при индивидуальных жилых домах.

Возможность иметь на одном участке жилой дом, сад и огород объясняет потребность населения в участках под индивидуальными жилыми строениями. В зависимости от расположения населенного пункта в горной или плоскостной части республики, площадь земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, колеблется от 0,03 га до 0,10 га на одного хозяина. Число земель граждан, имеющие земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, составляет 175233 участков на площади 51,9 тыс. га.

### **3.4. Правовое обеспечение развития земельных отношений и земельный рынок в Чеченской Республике**

Для дальнейшего развития земельной реформы, в 2006 г. принят Закон Чеченской Республики «О земельных отношениях в Чеченской Республике». Закон призван, комплексно регулировать правовые отношения по поводу земли как объекта земельного права.

В законе определены права собственности на землю Российской Федерации, Чеченской Республики и муниципальной собственности (Глава 2, ст. 25,26).

Определены полномочия в области земельных отношений Российской Федерации, Президента Чеченской Республики, Парламента Чеченской Республики, Правительства Чеченской Республики, органов исполнительной власти Чеченской Республики и органов местного самоуправления Чеченской Республики (Глава 1, ст. 1, 3, 4, 5, 6, 7).

Определен порядок, условия и нормы предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам (Глава 6, ст. 39, 40, 41, 42, 43).

В соответствии Закона Чеченской Республики «О земельных отношениях в Чеченской Республике» до разграничения государственной собственности на землю Правительство Чеченской Республики определяет уполномоченный орган по управлению и распоряжению земельными ресурсами, находящиеся в государственной собственности.

#### **Земельный рынок в чеченской республике**

Действующая в Российской Федерации законодательно-нормативная база дает право собственнику земли осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации [2], другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чеченской Республики собственники имеют право сдавать участки в аренду, отдавать в залог и т. д.

Все сделки подлежат государственной регистрации.

В 2015 г. в Чеченской Республике совершены сделки с землей по аренде государственных и муниципальных земельных участков в количестве 3951, на площади 39771 га (из них: граждане – 3142, на площади 6531 га; юридические лица 809, на площади 33240 га). Сделки совершены в основном по личным подсобным хозяйствам, по индивидуальному жилищному строительству и сельскохозяйственным предприятиям.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земли, находящиеся в пределах Чеченской Республики, составляют земельный фонд республики. Целью государственного учета земель, как по угодьям, так и по категориям, является получение сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

По данным государственного земельного учета земельный фонд Чеченской Республики на 1 января 2016 года составляет 1613943 га. За последние несколько лет изменения коснулись земель категорий сельскохозяйственного назначения (уменьшение площади) и земель промышленности, энергетики, транспорта и иного назначения (увеличение площади). На изменение площади категорий земель оказывает влияние перевод земель из одной категории в другую.

В связи с введением Водного и Земельного кодексов РФ, в республике необходимо провести работы, направленные на приведение структуры земель водного фонда в соответствие с требованиями законодательства, основным содержанием которых является передача в водный фонд соответствующих земель из других категорий. В связи с этим следует ожидать увеличение площади данной категории, так как значительные площади земель, подлежащие отнесению к категории земель водного фонда, на сегодняшний день включены в состав других категорий.

Основным элементом государственного земельного учета являются земельные угодья. На 1 января 2016 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 1001,3 тыс. га или 62 % всего земельного фонда республики. На долю несельскохозяйственных угодий приходилось 612,6 тыс. га или 37,9 %. Именно поэтому, сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Перевод в другие категории для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

В настоящее время, земли Чеченской Республики, в основном, отнесены к государственной собственности, так как работа по разграничению государственной собственности на землю не завершена.

На 01.01.2016 г. в республике из всех земель зарегистрированы права:

- в собственности граждан на площади 1991 га;
- в собственности юридических лиц на площади 227га;
- в федеральной собственности на площади 10589 га;
- в муниципальной собственности на площади 637 га;
- в собственности Чеченской Республики на площади 35260 га;

Основная причина таких низких показателей это, прежде всего большие денежные затраты при проведении межевых работ на земельные участки.

Наблюдается активизация приватизации гражданами земельных участков под частным домовладением в населенных пунктах.

В целях реализации Постановления Правительства РФ «О государственной кадастровой оценке земель» от 25.08.1999 г. № 945 в Чеченской Республике были подготовлены и приняты нормативно-технические документы, регламентирующие выполнение государственной кадастровой оценки земель. Работа по государственной кадастровой оценке земель на территории Чеченской республики была проведена в 2005-2006 гг.

В 2014 году на территории Чеченской Республики проведены работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения и земель населенных пунктов.

Результаты актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и государственной кадастровой оценки земель категории промышленности и иного специального назначения на территории Чеченской Республики утверждены постановлением Правительства Чеченской Республики № 198 от 09.11.2010 г. «О результатах актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и государственной

кадастровой оценки земель категории промышленности и иного специального назначения на территории Чеченской Республики» (с изм. 20. 11. 2014 г.).

В Чеченской Республике по распоряжению руководства Управления Росреестра по ЧР ведутся предварительные подготовительные мероприятия по разработке республиканской программы мониторинга земель. Непосредственных работ по наблюдению за качественным состоянием земель по республике не проводилось более 15 лет.

Качество земель республики интенсивно ухудшается. Почвенный покров, особенно сельскохозяйственных угодий, подвержен деградации и загрязнению, теряет устойчивость к разрушению, способность к восстановлению свойств, воспроизводству плодородия вследствие истощительного, потребительского использования земель, недооценки необходимости изучения состояния земель, разработки научно обоснованных комплексных мер по их рациональному использованию, воспроизводству плодородия почв, предупреждению и устранению негативных процессов на землях. Все это свидетельствует о необходимости ведения мониторинга земель, основной задачей которого должен быть контроль над состоянием и изменением качества земель в конкретных природных условиях под влиянием производственной деятельности человека. В данное время проводится мониторинг использования земель государственными унитарными предприятиями. Неиспользование земель госхозами или непроведение соответствующих агрономелиоративных мероприятий связано с их слабой материально-технической базой.

На основании ФЗ «О землеустройстве», который указывает на обязательность проведения землеустройства в случае предоставления и изъятия земельных участков, Управление Росреестра по ЧР и его структурные подразделения на местах проводят землеустроительные работы. В соответствии с этим Управление Росреестра по ЧР проводит землеустроительные мероприятия по определению неиспользуемых сельскохозяйственных земель и разработкой соответствующих предложений для их полноценного целевого использования.

Анализируя состояние земельных ресурсов Чеченской Республики, Управление Росреестра по ЧР сделало выводы о необходимости проведения на всей территории республики землеустройство:

- разработка схемы землеустройства районов;
- разработка проектов внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства;
- разработка системы земледелия и землеустройства;
- разработка рабочих (технических) проектов на качественное улучшение и освоение сельскохозяйственных угодий.

Также необходимо разработать генеральную схему противоэрозийных мероприятий по зонам; подготовить программу по восстановлению и улучшению плодородия почв; разработать программу по государственному мониторингу земель.

Основной задачей государственного земельного контроля, осуществляемого Управлением Росреестра по ЧР является обеспечение соблюдения требований земельного законодательства в целях рационального использования и охраны земельных ресурсов, защиты государственных и общественных интересов, а также прав граждан и юридических лиц в сфере земельных отношений.

В целом по Чеченской Республике в 2015 году было проведено 1603 проверок соблюдения требований земельного законодательства. Проверками было охвачено более 33 тыс. га различных категорий земель, в ходе проведения которых было выявлено 367 нарушений в сфере земельных отношений на площади 4325,0 га. До 54 % выявленных нарушений связано со ст. 7.1 КоАП (отсутствует регистрация права).

Действующая в Российской Федерации законодательно-нормативная база дает право собственнику земли осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации [2], другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чеченской Республики

собственники имеют право сдавать участки в аренду, отдавать в залог и т. д. Все сделки подлежат государственной регистрации.

В 2015 г. в Чеченской Республике совершены сделки с землей по аренде государственных и муниципальных земельных участков в количестве 3951, на площади 39771 га (из них: граждане – 3142, на площади 6531 га; юридические лица 809, на площади 33240 га). Сделки совершены в основном по личным подсобным хозяйствам, по индивидуальному жилищному строительству и сельскохозяйственным предприятиям.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алхазуров, М.Л. Становление и развитие Чеченской Республики / М.Л. Алхазуров. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2011. – 172 с.
2. Анисимов, А.П. Земельное право России / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин. – М.: Юрайт, 2012. – 416 с.
3. Афанасьев, В.Н. Статистика сельского хозяйства / В.Н. Афанасьев, А.И. Маркова. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 272 с.
4. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.: Юрайт, 2013. – 384 с.
5. Бонитировка почв в системе земельного кадастра / Л.Б. Востокова, Д.С. Булгаков, Н.В. Орешникова, А.С. Яковлев. – М.: МАКС Пресс, 2010. – 300 с.
6. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 4. Оценка земель // А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 464 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2008. – 265 с.
8. Воронцов, А.П. Ресурсосбережение в АПК / А.П. Воронцов. – М.: Юркнига, 2006. – 208 с.
9. Все о земельных отношениях / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. – М.: Проспект, 2010. – 656 с.
10. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. Том 2. Рынок земельных участков и управление недвижимостью / В.А. Горемыкин. – М.: Юрайт, 2014. – 544 с.
11. Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В. Ерофеев. – М.: Юрайт, 2013. – 679 с.
12. Земельное право в вопросах и ответах. – М.: Проспект, 2013. – 208 с.
13. Земельное право. – М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2009. – 352 с.

14. Золотова, Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы / Е.В. Золотова. – М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2012. – 316 с.
15. Казьмин, М.А. Земельная реформа в регионах постсоветской России: Итоги преобразований и упущенные возможности / М.А. Казьмин. – М., 2016. – 213 с.
16. Козлов, Д.Е. Система прав на водные объекты в России / Д.Е. Козлов. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2011. – 204 с.
17. Козлова, С.В. Развитие земельно-имущественных отношений в городах / С.В. Козлова. – М.: Наука, 2007. – 184 с.
18. Кузьмин, Г.В. Земельный налог. Особенности исчисления и уплаты / Г.В. Кузьмин. – М.: Бухгалтерский учет, 2009. – 112 с.
19. Липина, С.А. Республики Северного Кавказа. Приоритеты развития АПК / С.А. Липина. – М.: ЛКИ, 2008. – 248 с.
20. Липина, С.А. Чеченская Республика. Экономический потенциал и стратегическое развитие / С.А. Липина. – М.: ЛКИ, 2007. – 320 с.
21. Липски, С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров / С.А. Липски, И.А. Гордиенко, К.В. Симонова. – М.: КноРус, 2016. – 430 с.
22. Методические рекомендации по созданию в составе бюджетов субъектов Российской Федерации фондов реформирования муниципальных финансов. – М.: Едиториал УРСС, 2002. – 96 с.
23. Нестеров, В.И. Налоги и сборы, уплачиваемые государственными (муниципальными) учреждениями / В.И. Нестеров. – М.: Дело и Сервис, 2013. – 192 с.
24. Павлова, В.И. Современная концепция кадастровой оценки земли / В.И. Павлова. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. – 248 с.
25. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. – М.: КноРус, 2012. – 264 с.
26. Природоресурсные платежи. Комментарий законодательства и судебная практика. – М.: Экзамен, 2007. – 448 с.

27. Скалабан, В.Д. Агрэкологические данные земельного кадастра в стратегии устойчивого развития России / В.Д. Скалабан. – М.: Академический Проект, Альма Матер, 2009. – 272 с.
28. Солдатенков, В.В. Аренда земельных участков. Законодательство и практика / В.В. Солдатенков, Е.И. Марченко. – М.: Дело АНХ, 2009. – 128 с.
29. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов. – М.: Проспект Науки, 2010. – 272 с.
30. Сыродоев, Н.А. Земельное право / Н.А. Сыродоев. – М.: Проспект, 2012. – 368 с.
31. Управление земельными ресурсами. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургского университета, 2010. – 176 с.
32. Цекатунова, Л.М. Развитие институтов государственной власти в Чеченской республике / Л.М. Цекатунова. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. – 364 с.
33. Чуркин, В.П. Перевод земельных участков в земли населенных пунктов / В.П. Чуркин, Д.Е. Лебедев. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. – 100 с.

## Приложение 1

Распределение земель Чеченской Республики по категориям в разрезе районов Чеченской республики  
(на 1 января 2016 года)

№ п/п	Районы	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности и иного назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Итого земель в административных границах
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ачхой-Мартановский	33457,9	5663	2978,1	47637	226	32563	122525
2	Веденский	32838,5	7989,5	413	32210		20150	93601
3	Грозненский	118237	11386,5	5255,5	9482	776	5362	150499
4	Гудермесский	46375,56	7839,35	3759,09	9824	1135	1938	70871
5	Итум-Калинский	48462	1944	81	39119		38084	127690
6	Курчалойский	31280	2704	451	6558		25	41018
7	Надтеречный	75618,5	3736,5	2054,5	3705		3201,5	88316
8	Наурский	4	1754	4160,6	7613	2035	2686	220517
9	Ножай-Юртовский	46968	3773	465	11687			62893
10	Сунженский	23687,5	1174	528,5	9118	415		34923
11	Урус-Мартановский	32420	7158	1299	23925		113	64915
12	Шалинский	33169	4799	3733	21855		17	63573
13	Шаройский	28699,5	75	21,5	7031		22173	58000
14	Шатойский	24705,5	1291,5	351	39652		16420	82420
15	Шелковской	267290	4186	7675,5	15783,5	4477		299412
16	г. Аргун	1788	1023					2811
17	г. Грозный		29959					29959
	<b>Итого по ЧР</b>	<b>136</b>	<b>96455,35</b>	<b>33226,29</b>	<b>5</b>	<b>9064</b>	<b>5</b>	<b>1613943</b>

## Приложение 2

Распределение земель Чеченской Республики по угодьям в разрезе районов Чеченской Республики  
(на 1 января 2016 года)

№ п/п	Районы	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья						Лесные земли	Под древесно-кустар. раст-стью	Под водой	Под застройка-ми	Земли под дорога-ми	Болота	Нару-шенные земли	В стадии мелио-ративно-го стро-ительства	Про-чие земли
			всего	пашня	за-лежь	многолетн. насажде-ния	сенокосы	пастбища									
1	Ачхой-Мартановский	122525	62348,9	19883,8		1467,4	3430	37567,7	49031	820	1192	1709,5	1477,6	179		1116	4651
2	Введенский	93601	43192,5	3986		417	8141	30648,5	43932	1176	373	855,5	599				3473
3	Грозненский	150499	117619	80806	17	1053	7426	28317	12934	2682	1841	4661	2149	363	5	2	8243
4	Гудермесский	70871	43340,47	31132,58		895	698	10614,89	11991	2459	5446,46	4297,52	1775,01	60		397	1104,54
5	Итум-Калинский	127690	48172	1668		35	2590	43879	41679	599,64	280	179,36	301	19			36460
6	Курчалойский	41018	22870	15657		1002	1054	5157	11760	3578	214	1320	584	9			683
7	Надтеречный	88316	75623	35955		187	4405	35076	2860	496	2671	2194	1314	239	835	706	1378
8	Наурский	220517	4	48388,5		1755,5	5674	4	7799	4245	4721	4270,6	3687	549		2544	23111
9	Ножай-Юртовский	62893	26215	6962		754	4911	13588	28732	2985	221	1101	866				2773
10	Сунженский	34923	21741	16203		42	713	4783	8973	342	614	493	523,5	20	1401	500,5	315
11	Урус - Мартановский	64915	33428	24571,5		948	88	7820,5	23948	708	757	1724,5	1802	48	507	1282	710,5
12	Шалинский	63573	29947,5	22209,5		676	681	6381	22437	1169	942,5	4104	977	25	12	291	3668
13	Шаройский	58000	34810,65	60			1937,15	32813,5	8692	902	474	48,85	204,5				12868
14	Шатойский	82420	25922,5	2043		63	5974,5	17842	50023	1525	367	478,32	516,18	2		208	3378
15	Шелковской	299412	235885	35249	125	106	9523	190882	16402,5	3851	8070	4507	3971	1276		48	25401,5
16	г. Аргун	2811	1516	887		218	214	197	51	103	206	557,4	116,5	4		122	135,1
17	г. Грозный	29959	9056,5	5468,5		1999	66	1523	3968	138	623	8122,5	1068	4		835	6144
	<b>Итого по ЧР</b>	<b>1613943</b>	<b>142</b>	<b>38</b>	<b>142</b>	<b>11617,9</b>	<b>57525,65</b>	<b>49</b>	<b>5</b>	<b>27778,64</b>	<b>29012,96</b>	<b>40624,5</b>	<b>21931,29</b>	<b>2797</b>	<b>2760</b>	<b>8051,5</b>	<b>64</b>