

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

**Имущественно-земельный комплекс Ольховатского городского  
поселения Воронежской области:  
современное состояние и перспективы использования**

Выпускная квалификационная работа  
обучающейся по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
заочной формы обучения, группы 81001354  
Гальской Маргариты Александровны

Научный руководитель  
к.г.н., доцент  
Соловьев А.Б.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	8
1.1. Содержание имущественно-земельного комплекса муниципалного образования как объекта собственности и хозяйствования .....	8
1.2. Правовые основы и практика формирования и управления имущественно-земельными комплексами городских поселений.....	12
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЛЬХОВАТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	16
2.1. Административно-территориальное устройство и состав городского поселения.....	16
2.2. Факторы развития Ольховатского городского поселения.....	21
ГЛАВА 3. СТРУКТУРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННО- ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ОЛЬХОВАТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	29
3.1. Специфика функционально-планировочного зонирования территории поселения.....	29
3.2. Земельный фонд городского поселения и категории земель...	35
3.3. Экономические аспекты современного использования имущественно-земельного комплекса поселения.....	38
ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ ОЛЬХОВАТСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	42
4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управления.....	42
4.2. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом городского поселения	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	64

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1 Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

3 Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации от 1 августа 2007 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.

5 Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.

6 Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2017.

7 Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

8 Российская Федерация. Законы. О разграничении государственной собственности на землю: Федеральный закон от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

9 Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

10 Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ О государственной кадастровой оценке. Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

11 Воронежская область. Законы. О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области № 61-ОЗ от 07.07.2006 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12 Воронежская область. Законы. О преобразовании некоторых муниципальных образований Ольховатского муниципального района Воронежской области от 2.10.2013 № 118-ОЗ// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13 Воронежская область. Законы. Об установлении границ, наделении соответствующим статусом, определении административных центров муниципальных образований Ольховатского района от 16.07.2004 № 42-ОЗ

14 Воронежская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Воронежской области: Постановление Правительства от 18.10.2011 № 891 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018..

15 Воронежская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Воронежской области от 11.12.2015 г. №970// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

16 Воронежская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Воронежской области от 31.10.2016 г. № 827 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования.** Ключевым направлением государственной социально-экономической политики в условиях рыночной трансформации России является реформирование земельно-имущественных отношений.

Развитие земельно-имущественных отношений и формирование земельно-имущественного комплекса городских поселений Воронежской области - это сложная многоаспектная проблема, которая включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, функционирование рынка земли и недвижимости, земельный налог и налог на имущество, землепользование, структура и органы управления земельно-имущественным комплексом и т.д.

Однако до настоящего времени не достигнута цель по вовлечению земли и расположенных на ней объектов недвижимости в экономический оборот, земельные ресурсы регионов не превратились в высокодоходный производственный ресурс, определяющий экономический потенциал территории, земельно-имущественный комплекс не стал целостным объектом управления.

Позитивная динамика имущественно - земельного комплекса поселений, его эффективное структурирование в контексте рыночного реформирования, глобализации и регионализации, во многом сопряжено с рациональным использованием имеющегося ресурсного потенциала и, в первую очередь, с решением проблем городского землепользования. Это объясняется той особенной ролью, которую недвижимость играет в хозяйственной жизни людей и деятельности всех хозяйствующих субъектов, являясь базисом всеобщего развития.

В настоящее время одним из немногих источников дополнительных финансовых ресурсов может стать имущественный комплекс муниципальных образований. Правильно распорядиться этим имуществом - одна из важнейших задач местных администраций. В связи с этим возрастает значимость

разработки теоретических и методических рекомендаций, направленных на повышение эффективности использования имущественного комплекса муниципальных образований.

Вопросы взаимосвязи использования земельно-ресурсного потенциала и развития экономики, приоритеты и механизмы структуризации муниципальной экономики в контексте совершенствования землепользования городских поселений, в значительной мере остаются малоизученными, особенно на уровне конкретного муниципального образования Ольховатского района. Эти обстоятельства инициируют данное исследование, определяют его актуальность.

**Объектом** исследования является имущественно – земельный комплекс Ольховатского городского поселения Воронежской области, выступающий основой социально-экономического развития муниципального образования.

**Предметом** исследования выступают современные формы использования и оценка эффективности управления, функционирования и развития объектов имущественно – земельного комплекса городского поселения.

**Целью данной ВКР** является исследование структуры, механизмов функционирования и управления имущественно - земельного комплекса Ольховатского городского поселения.

Такая постановка цели обуславливает необходимость решения следующих **задач**:

- изучить теоретические аспекты структуры, формирования и управления имущественно - земельного комплекса муниципального образования;
- проанализировать правовую основу функционирования и управления имущественно - земельными комплексами городских поселений Воронежской области;

- определить факторы развития, функционально-планировочную структуру и специфику современного использования имущественно - земельного комплекса городского поселения;
- выявить спектр проблем и обосновать систему мер по повышению эффективности использования и управления имущественно - земельным комплексом Ольховатского поселения.

**Материалами исследования** являются: данные Росстата, Управления архитектуры и градостроительства Воронежской области, Ольховатского районного комитета государственной статистики, материалы, Росреестра, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Администрации Воронежской области, а также Администрации Ольховатского городского поселения, данные и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати.

Значительная часть материалов ВКР непосредственно собиралась и обрабатывалась автором в процессе прохождения производственных и преддипломной практик в Администрации Ольховатского городского поселения,

**Методы исследования:** статистический; метод аналогий, сравнительного и экспертного, анализа, экстраполяции тенденций, картографический и другие.

**Практическая значимость** состоит в возможности применения администрацией Ольховатского поселения полученных результатов экономической оценки имущественно-земельного комплекса поселения при разработке стратегии развития поселения до 2025 года.

Структура ВКР: Работа состоит из нормативно - правовой базы, введения, заключения, 4-х основных глав, списка использованных источников и приложений.

## **ГЛАВА 1. СПЕЦИФИКА ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

### **1.1. Содержание земельно-имущественного комплекса муниципального образования как объекта собственности и хозяйствования**

В экономической литературе понятие «земельно-имущественного комплекса» определяется как совокупность трех составляющих, объединяющая понятие «земля» как пространственно-социально-экономическое понятие и понятие «имущество», раскрывающее социально-экономические характеристики объема имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно закреплённому недвижимому имуществу. Третья составляющая термина «земельно-имущественный комплекс» раскрывает совокупность земельных ресурсов во всем многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и главного фактора организации производства [13].

Следуя из того, что земля является базисной составляющей любой недвижимости [1], важно иметь ввиду законодательно установленное определение недвижимого имущества, недвижимости, которое существенно расширяет его распространенное, энциклопедическое толкование. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты строительства [НПБ 2].

Так же под имущественным комплексом понимается объект недвижимого имущества, включающий в свой состав другие объекты недвижимости и выступающий с точки зрения права как единый объект. Имущество, принадлежащее конкретному юридическому лицу и предназначенное для ведения хозяйственной деятельности. В него могут включаться, с одной стороны, та-



кие крупные элементы инфраструктуры национальной экономики, как отраслевые имущественные или территориальные имущественные комплексы, а с другой стороны – массивы имущества, произвольно выделенные по частным признакам. [НПБ2].

Таким образом, земельно-имущественный комплекс следует рассматривать как совокупность всех земельных ресурсов и динамичном многообразии различных форм собственности и типов землепользования, административных и хозяйственных структур, юридических и физических лиц, связанных правоотношениями по поводу распределения и использования земли[2].

Авторы, активно исследующие проблему преобразования земельно-имущественных отношений в России, не всегда корректно подходят к определению понятия «земельно-имущественный комплекс».

Так, Т.В. Панасенкова понимает под земельно-имущественным комплексом «земельный участок без каких-либо строений либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью разного состава, типа, степени завершенности строительства и т.д.» [15]. В данном определении речь идет по существу об объекте недвижимости, причем лишь в его материальном представлении. В таком понимании не только не делается различий между земельно-имущественным комплексом и объектом недвижимости, но последний понимается усеченно, лишь как предмет материального мира.

По мнению П.В. Кухтина, в земельно-имущественном комплексе объединяются две составляющие: «земля как пространственное социально-экономическое понятие существования нации и государства и понятие «имущество» как социально-политическое понятие, определяющее объем имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно зафиксированному недвижимому имуществу» [12].

Неточность приведенного понимания земельно-имущественного комплекса состоит в том, что оно характеризует совокупность разных по своему статусу элементов: земля - это пространственно неограниченный объект, но имущество всегда предметно конкретно, поскольку определяется совокупно-

стью прав отдельного субъекта в отношении к конкретному материальному объекту. Даже если принять во внимание условную неограниченность земли, тем не менее, ее пространственные границы в рамках территории поселения выходят за пределы отдельного объекта недвижимости. Поэтому земля, как правило, не может иметь правовых характеристик имущества. Исключение составляет лишь тот случай, когда вся земля поселения находится в собственности муниципалитета или государства.

Ближе всех, по нашему мнению, к определению земельно-имущественного комплекса подошел С. И. Сай [22, 23]. Он рассматривает земельно-имущественный комплекс как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией», соотнося тем самым понятие земельно-имущественного комплекса, как более широкое, с более узким понятием объекта недвижимости [23]. Можно согласиться с установлением такого соотношения, если только не рассматривать земельно-имущественный комплекс как сумму отдельных элементов - объектов недвижимости.

Земельно-имущественный комплекс поселения в качестве объекта управления со стороны местных органов власти к настоящему времени в России находится на первом этапе формирования. Поэтому определение его компонентов и параметров, а тем более стоимости компонентов не сформулировано даже в качестве приоритетной управленческой задачи органов местной власти. Причиной подобного состояния является, прежде всего, проблема формирования объекта недвижимости как совокупности имущественных прав. Появление такого объекта, представляющего собой элементарную частицу земельно-имущественного комплекса, создает предпосылки для формирования последнего.

В определении земельно-имущественного комплекса мы исходим, прежде всего, из многоуровневой организации формирования этого объекта как экономической системы. На первом этапе происходит формирование единого объекта недвижимости, который включает в себя земельный участок с улучшениями. К улучшениям могут быть отнесены здания, сооружения, объ-

екты инфраструктуры, многолетние насаждения и др., т.е. объекты недвижимости, состав которых определен законодательно. На втором этапе упорядочивается состав и структура компонентов земельно-имущественного комплекса как целостной системы, к которым могут быть отнесены территориальные зоны поселения [24].

Пространственная организация как неотъемлемое свойство недвижимости определяет связь между двумя его компонентами - землей и ее улучшениями. Вместе с тем анализ российской истории последнего времени показывает, что темпы осуществления процесса коммуникации между этими двумя элементами отставали от становления муниципального уровня управления [11].

Ограниченность и невосполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и условий его использования, с учетом того, что в рыночной экономике земля приобретает свойства товара и способна участвовать как объект имущественных отношений (недвижимость) в операциях купли-продажи, аренды, залога, дарения, наследования и т.д. Исходя из приведенного определения, представляется целесообразным рассмотреть понятие «земельно-имущественного комплекса» как тройственную составляющую, включающую в себя [29]:

- природно-территориальный ресурс хозяйственной деятельности в качестве главного фактора производства;
- его товарные характеристики в социально-экономических отношениях региона;
- как объект управления при реализации многообразия форм собственности.

Данная классификация характеристик понятия «земельно-имущественного комплекса» позволяет раскрыть его основные составляющие с учетом экономических, социальных и юридических позиций.

Использование земельно-имущественного комплекса как природно-

территориального ресурса предполагает эксплуатацию народно-хозяйственных параметров земельного фонда, включающих природно-экономические характеристики и пропорции его распределения по отраслевому признаку, интенсивность и эффективность его использования. В данной составляющей происходит объединение интересов общества и частных землепользователей в процессе реализации рыночных механизмов хозяйствования, связанных с непереместимостью, неуничтожаемостью и его нетрансформируемостью [28].

Формализованные процедуры оценки использования имущества способны служить альтернативой, с одной стороны, произвольному выбору решений, подчиненному, в конечном счете, интересам бюрократии, а с другой, - планированию предстоящих расходов «от достигнутого уровня», когда затраты определяются не столько соображениями рациональности, сколько ранее сложившимися пропорциями [31].

## **1.2. Правовые основы и практика формирования и управления имущественно-земельными комплексами городских поселений**

Развитие системы личного подсобного хозяйства, основанного на частной собственности, заменило в нашей стране фермерство; система личных подсобных хозяйств органично вписалась в основную форму хозяйствования, будь то акционерное общество, союз кооперативов или иная организационно-правовая форма [НПБ 3].

С экономической точки зрения наиболее успешными в настоящее время являются вертикально интегрированные структуры с частной собственностью на землю, хотя и они отягощены серьезными экономическими проблемами. Сегодня, рассматривая недвижимость в сельском хозяйстве, мы должны выделить следующие организационные формы [21]:

1. Вертикально интегрированные структуры, объединяющие производство сельскохозяйственной продукции с переработкой и продажей; имеют

сформированную полноценную недвижимость, включающую здания, находящиеся в частной собственности, а также другие здания и сооружения различного функционального назначения. Доля стоимости земельных участков в общей стоимости недвижимости составляет от 30 до 75%, как правило, земельные участки находятся в частной собственности у одного или нескольких крупных землевладельцев.

2. Традиционные сельскохозяйственные предприятия, иногда с объектами малой переработки. В этих предприятиях недвижимость является частной, чаще всего в форме акционерной собственности, но тем не менее это — полноценная недвижимость.

3. Личные подсобные хозяйства, находящиеся в частной собственности. Из-за отсутствия современных зданий и сооружений основой недвижимости в личных подсобных хозяйствах является земельный участок.

4. Крестьянские фермерские хозяйства, находящиеся в частной собственности. Как и в случае с личными подсобными хозяйствами, основную часть недвижимости составляют земельные участки.

5. Недвижимость, называемая «ИЖС» - индивидуальное жилое строительство. Это классический вид личной собственности в развитых рыночных странах, у нас в стране можно выделить:

- городской индивидуальный жилой фонд, как правило, ветхий и некомфортабельный, а также появляющиеся новые элитные таунхаусы и коттеджные поселки на территории поселений;
- пригородную недвижимость от старых садовых участков с маленькими домиками, до современных коттеджных поселков и поместий, расположенных на землях сельхозназначения с разрешенным использованием под «дачное строительство».

Все эти разнообразные варианты личного жилья характеризуются собственностью на здания (90% личного жилья) и на земельные участки (87%; 13% на правах пожизненного наследования, владения или аренды).

Система управления объектов земельно-имущественного комплекса (ЗИК) соответствует признакам открытой, сложной и вероятностной экономической системы. Открытой она является потому, что ее функционирование невозможно без взаимодействия с внешней средой: на входе в систему сосредоточены материальные, трудовые и экономические потоки в ЗИК, информационные потоки (правовые акты РФ и субъекта РФ, сведения о состоянии объектов ЗИК и т.п.); на выходе - увеличение поступлений финансовых средств в бюджет от использования объектов ЗИК, повышение эффективности землепользования [9].

К внутренним связям системы управления ЗИК локального уровня автором отнесены связи между земельным участком и объектами недвижимости, расположенными на нем. Внешние связи аналогичны системе ЗИК уровня субъекта РФ и муниципального образования [8].

Управление ЗИК имеет два направления: прямое и опосредованное. Прямое управление связано с созданием конкретных форм и условий землепользования (пространственные характеристики земельных участков, размещение инженерных сооружений, поселений, производственных и рекреационных центров, изменение состояния земель) и носит дискретный характер.

Опосредованное управление ЗИК создает рамки (пределы) в использовании земли. А.А. Варламов разделяет функции управления на общие (планирование, организация, координация, регулирование, учет и контроль); специальные функции, обеспечивающие организационное воздействие на специальные стороны деятельности предприятий; вспомогательные функции по обслуживанию процессов общего и специального управления [2]. К основным функциям государственного управления ЗИК относят всего три функции: анализ, регулирование, контроль [1].

Недвижимость, входящая в состав ЗИК (земельные объекты и иные объекты недвижимости), - это важная сфера государственного управления. От эффективного управления недвижимостью зависит пополнение доходной части бюджета, обеспечение государственных органов управления, хозяй-

ствующих субъектов, учреждений образования, культуры, здравоохранения необходимыми для осуществления деятельности помещениями и др.

На современном этапе в условиях дефицита финансовых средств, необходимых для улучшения состояния ЗИК и в целом для развития сферы производства и обслуживания, в России взят курс на формирование источника инвестиций за счет продажи и аренды объектов недвижимости, земельного налога и налога на имущество. В мировой практике давно используется принцип самофинансирования развития городов за счет результатов управления объектами ЗИК [8].

В этих условиях ГКН выступает одним из важнейших компонентов управления ЗИК регионов России [НПБ 7]. Являясь информационной системой, ГКН позволяет систематизировать сведения о земельных ресурсах, объектах капитального строительства, об их количестве, качестве, составе, местоположении и характере современного и перспективного их использования, увязать объекты недвижимости с их собственниками, а также проводить единую земельно-имущественную политику на всей территории РФ [НПБ 6].

Кадастровая информация позволяет идентифицировать объект недвижимости, определить его налоговую базу и показать пространственное положение по отношению к иным географическим объектам, а также принимать обоснованные управленческие решения по управлению ЗИК и развитию рынка недвижимости.

## **ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЛЬХОВАТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **2.1. Административно-территориальное устройство и состав городского поселения**

В 2013 году в соответствии с Законом Воронежской области от 2.10.2013 № 118-ОЗ «О преобразовании некоторых муниципальных образований Ольховатского муниципального района Воронежской области» были преобразованы Ольховатское городское поселение, Базовское сельское поселение, Заболотовское сельское поселение, входящие в состав Ольховатского муниципального района Воронежской области, путем объединения в Ольховатское городское поселение с административным центром в рабочем посёлке Ольховатка [НПБ 12].

Ольховатское городское поселение располагается в центральной части Ольховатского муниципального района Воронежской области. Административным центром Ольховатского городского поселения и Ольховатского муниципального района является рабочий посёлок Ольховатка, расположенный в 237 км от областного центра г. Воронеж [26].

Территория поселения граничит на севере с Новохарьковским сельским поселением, на северо-востоке с Лисичанским сельским поселением, на востоке с Шапошниковским сельским поселением, на юге со Степнянским сельским поселением, на западе с Марьевским сельским поселением.

Городское поселение включает в себя семь населённых пунктов: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка.

Въезд в Ольховатское городское поселение со стороны Воронежа осуществляется с севера по трассе 20 ОП РЗ Н 8-18 «Воронеж - Луганск» -



Постоялый - Ольховатка, которая является дорогой общего пользования регионального значения.

Через территорию поселения проходит железнодорожная ветка «Россошь – Ольховатка», связывающая Россошанский железнодорожный узел с ОАО «Ольховатский сахарный комбинат».

По территории поселения протекают реки Ольховатка и Черная Калитва. Природно-климатические условия, природные ресурсы ограниченно благоприятны для основных видов хозяйственно-градостроительной и рекреационной деятельности в связи с развитием экзогенных геологических процессов. Освоение ограниченно благоприятных площадок потребует проведения мероприятий по инженерной подготовке – вертикальная планировка, понижение грунтовых вод, защита от затопления и др., а также инженерно-геологических изысканий с целью выявления просадочных грунтов и карста.

Границы городского поселения утверждены Законом Воронежской области от 16.07.2004 № 42-ОЗ (в ред. закона Воронежской области от 02.10.2013 №120-ОЗ) «Об установлении границ, наделении соответствующим статусом, определении административных центров муниципальных образований Ольховатского района», в котором общая площадь земель Ольховатского городского поселения составляет 17138,23 га [НПБ 13].

Согласно данным паспорта муниципального образования на 1 января 2018 года численность населения Ольховатского городского поселения составила 13139 человек.

Данные из реестра административно-территориального устройства Воронежской области (по состоянию на 01.01.2018 года) приведены в таблице 2.1.

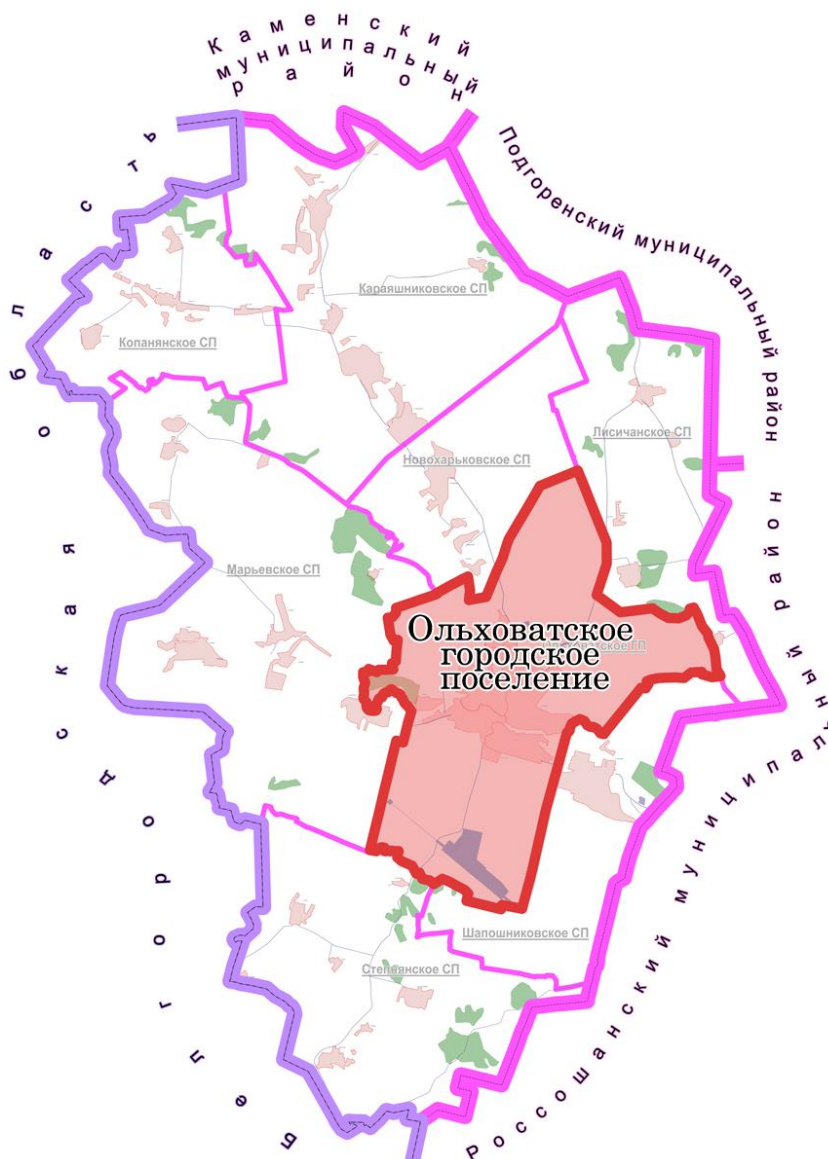
## Структура Ольховатского городского поселения

Населенные пункты	Кол-во жителей на 01.01.2018 года	Расстояние (км) до адм. центра поселения	Площади административно-территориальных единиц (га)
Рабочий посёлок Ольховатка (адм. центр района)	3785	Центр	454
Посёлок Загирянка	249	3	69,20
Посёлок Большие Базы	2567	2	370,34
Посёлок Малые Базы	1656	4	360,46
Посёлок Заболотовка	3150	1	640
Посёлок Бугаевка	1714	2	327,15
Посёлок Саловка	338	3	101,66
<b>Всего</b>	<b>13432</b>		<b>2322,81</b>

Местоположение Ольховатского городского поселения в структуре современного административно-территориального деления района представлено на рисунке 2.1.

Городское поселение включает в себя семь населённых пунктов: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка.

Границы населенных пунктов установлены и внесены в государственный кадастр недвижимости со следующими учетными номерами: 5070716 - рабочий посёлок Ольховатка, 5070276 - посёлок Загирянка, 5028043 - посёлок Большие Базы, 5028245 - посёлок Малые Базы, 5069136 - посёлок Заболотовка, 5070198 - посёлок Бугаевка, 5070116 - посёлок Саловка.



*Рис.2.1.* Карта-схема местоположения Ольховатского городского поселения в структуре современного административно-территориального деления района

#### *Рабочий посёлок Ольховатка*

Рабочий посёлок расположен при впадении р. Ольховатка в р. Черная Калитва. Был основан в 1702 году как хутор. В 1721 году упоминается как слобода с церковью. По ревизской сказке 1747 года в Ольховатке, принадлежащей полковнику И. И. Тевяшову, насчитывалось 1048 душ мужского пола. В 1779 году слобода имела 286 дворов и каменную Введенскую церковь.

Планировочная структура слободы сложилась под влиянием рельефа и основных транспортных магистралей, т.к. располагалась «на тракте из г. Острогожска на г. Старобельск Харьковской губернии». Ядром слободы являлась обширная торговая площадь с церковью Преображения (построена в 1777 г., перестраивалась в конце XIX-начале XX вв., в середине XX в. перестроена в Дом культуры).

В 2007 г. в рабочем посёлке проживало 4202 человека, в 2017 г. – 3421 человек.

#### *Посёлок Загирянка*

Посёлок расположен на левом берегу р. Черная Калитва, к западу от Ольховатки. Вытянут одной улицей вдоль автомобильной дороги. В 2007 г. в посёлке проживало 223 человека, в 2017 г. – 322 человека.

#### *Посёлок Большие Базы*

Посёлок расположен на правом берегу р. Черная Калитва. Основан в сер. XIX века как небольшой хутор при скотоводческих хозяйствах – «базах». В начале XX века считался частью слободы Ольховатка. Развитие получил в советское время. В 2017 г. в посёлке проживало 2946 человек.

#### *Посёлок Малые Базы*

Посёлок расположен на правом берегу р. Черная Калитва. Основан в сер. XIX века как небольшой хутор при скотоводческих хозяйствах. В начале XX в. также был частью слободы Ольховатка. Развитие получил в советское время. В 2017 г. в посёлке проживало 1550 человек.

#### *Посёлок Заболотовка*

Посёлок расположен на левом берегу реки Ольховатка и левом берегу реки Черная Калитва. Основан как «заречная» часть сл. Ольховатка в XIX веке. Самостоятельно стал развиваться с 1920-х годов. Улицы посёлка подковообразно вытянуты вдоль рек, окаймляя восточную производственную зону. В 1983 г. институтом Воронежгражданпроект был разработан генеральный план п. Заболотовка. В 2017 г. в посёлке проживало 2896 человек.

#### *Посёлок Бугаевка*

Посёлок расположен на левом берегу реки Ольховатка, продолжая посёлок Заболотовка с севера. Основан как пригородная часть Ольховатки в кон. XIX – нач. XX вв. Самостоятельно стал развиваться с 1920-х годов. Застройка посёлка вытянута вдоль берега реки и автомобильной дороги на Новохарьковку и вдоль автомобильной дороги на х. Постоялый. В 2017 г. в посёлке проживало 1660 человек.

#### *Посёлок Саловка*

Посёлок расположен на правом берегу реки Ольховатки. Основан как пригородная часть Ольховатки в нач. XX века. Самостоятельно стал развиваться с 1920-х годов. Застройка посёлка тянется вдоль берега реки, с запада ограничена высокими (около 70 метров) береговыми склонам реки Ольховатка. В 2017 г. в посёлке проживало 344 человека.

Территория Ольховатского городского поселения расположена на Среднерусской возвышенности. Рельеф поселения можно характеризовать как равнинно-волнистый, с наличием густой сети балок и оврагов, хорошо дренирующих местность. К основным формам рельефа, определяющими характер поверхности, относятся водоразделы, приводораздельные склоны, речные долины, балки, ложбины стока, овраги. Растительный покров представлен небольшими лесными массивами и степным разнотравьем.

Наиболее перспективны для рекреационного освоения и развития экологического туризма придолинные территории с лесной растительностью.

Долина реки Ольховатка пойменная затопляемая паводком 1% обеспеченности, что ограничивает развитие рекреации только сезонным использованием. Кроме того, на пойменных территориях развиваются процессы заболачивания.

## **2.2. Факторы развития Ольховатского городского поселения**

К основным факторам развития Ольховатского городского поселения можно отнести: природно-ресурсный, демографический, экономический.

Климат на территории Ольховатского городского поселения умеренно-континентальный с жарким и сухим летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными переходными сезонами.

Среднегодовая температура воздуха составляет  $+6,5^{\circ}\text{C}$ . Средние из абсолютных максимальных температур составляют  $+36^{\circ}\text{C}$ , средние из абсолютных минимальных температур составляют  $-27^{\circ}\text{C}$ .

Самым теплым месяцем в году является июль  $+21,4$  градусов, самым холодным – январь  $-8,1$  градусов. Наступление дней со среднесуточной температурой воздуха  $+5$  весной указывает на начало вегетационного периода, а время наступления температур осенью ниже  $+5$  указывает на прекращение вегетационного периода. Средняя сумма температур за весь вегетационный период с температурой  $+10$  равна 2827. Такое количество тепла вполне достаточно для роста всех районированных сельскохозяйственных культур.

Территория Ольховатского городского поселения располагается в пределах Воронежского кристаллического массива, являющегося частью Восточно-Европейской платформы. На территории поселения выявлен довольно обширный комплекс экзогенных геологических процессов, таких как эрозийный, оползневой, карстовый, просадочный, заболачивание в поймах рек.

Овражная эрозия приурочена к склонам водоразделов и речных террас, сложенных легко размываемыми горными породами. Оползни возникают при условии наличия в геологическом строении склонов увлажненных глинистых слоев. Просадочные процессы распространены на поверхности плоских водоразделов и аллювиальных террас в пределах развития покровных лессовидных суглинков. Просадочные формы представлены степными блюдцами. Процессы заболачивания на территории района развиты в поймах и на участках низких террас.

Планировочная оценка территории – территория ограниченно благоприятна для строительства, в связи с развитием экзогенных геологических процессов. Освоение ограниченно благоприятных площадок потребует проведе-

ние мероприятий инженерной подготовки (вертикальная планировка, понижение грунтовых вод, защита от затопления и др.), а также инженерно-геологические изыскания с целью выявления просадочных грунтов и карста. Строительство на закарстованных территориях и просадочных грунтах должно осуществляться в соответствии с СП 22.13330.2016. Инженерная подготовка территории для защиты от затопления должна проводиться в соответствии с СП 42.13330.2016.

Почвенные ресурсы представлены черноземами обыкновенными. На плато и очень пологих склонах сформировались черноземы обыкновенные, выщелоченные и типичные, на пологих и покатых склонах – их смытые виды. Вследствие неоднородности условий почвообразования среди зональных почв в виде небольших полос и пятен встречаются интразональные почвы: солонцы, солоды, лугово-черноземные, пойменные, лугово-болотные, овражно-балочного комплекса, которые создают пестроту почвенного комплекса. Земельные ресурсы в сельском хозяйстве имеют главное значение. Земля является предметом и средством производства в сельском хозяйстве, а также ресурсом, который позволяет получать материальные блага благодаря своим специфическим особенностям. Земля нуждается в обработке и при рациональном и эффективном земледелии позволяет получать высокие урожаи, выращивать различные культуры и животных.

Распределение земель поселения по категориям представлено на рис. 2.2., рис. 2.3

Из диаграммы следует, что в Ольховатском поселении преобладают земли сельскохозяйственного назначения (78%), следующие по площади земли лесного фонда (7,3%), после них следуют земли населенных пунктов (6,1%). Самыми наименьшими по площади категориями являются земли особо охраняемых территорий и объектов (4,5%), земли запаса (2,4%), земли промышленности (1,5%) и земли водного фонда (0,2%).

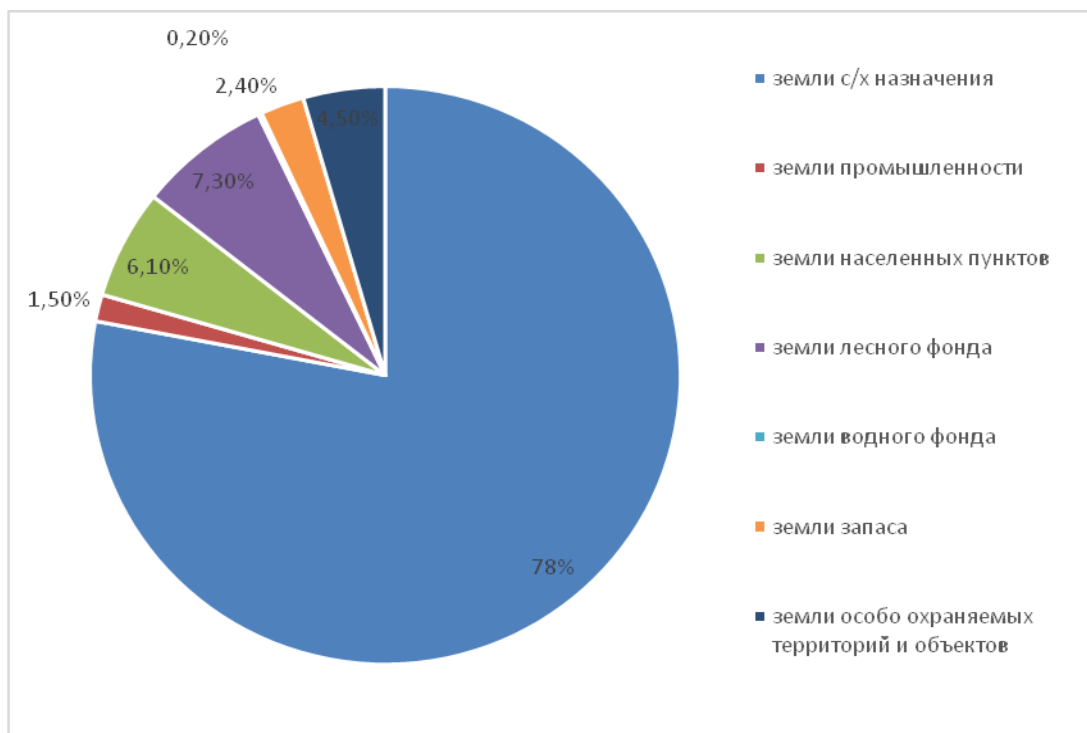


Рис.2.2. Структура земельного фонда Ольховатского городского поселения в %

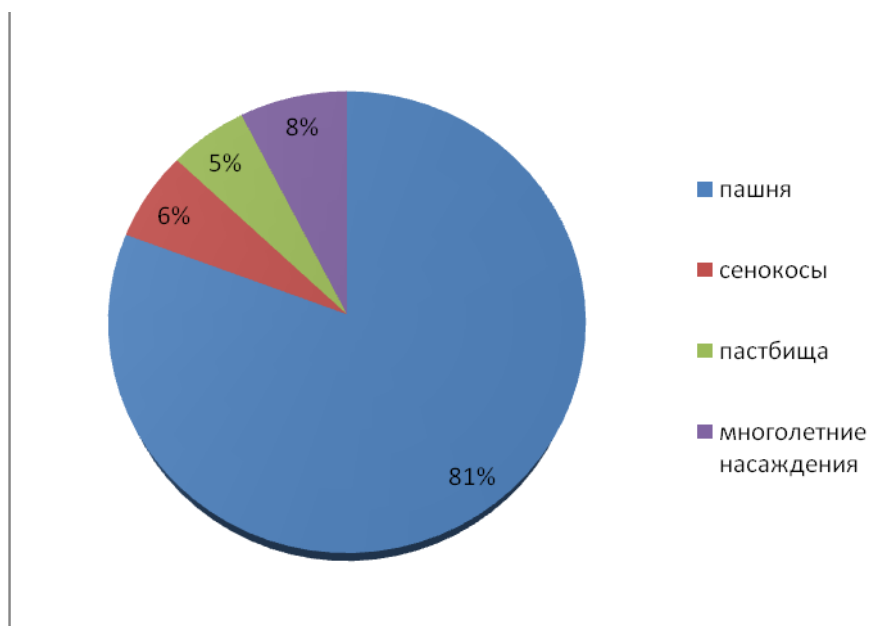


Рис.2.3. Структура земель сельскохозяйственного назначения в Ольховатском городском поселении

По лесорастительному районированию леса относятся к степной зоне. Лесные насаждения лесного фонда представлены породами дуба, березы,



клена. В возрастной структуре лесов преобладают средневозрастные насаждения.

На территории имеются защитные лесные насаждения, представленные лесными полосами, сформированных для защиты посевов сельскохозяйственных культур от засух, суховеев и пыльных бурь, предотвращая заносов крупных дорог песком и снегом.

Согласно постановлению Ольховатского муниципального района от 20.02.2004 №50 «Об объявлении памятником природы участка ландшафта «Пивневы кучи» на территории Ольховатского городского поселения имеется памятник природы районного значения - участок ландшафта «Пивневы кучи».

Факторами, способствующими развитию рекреации в поселении, являются:

- наличие водоемов, песчаных пляжей, привлекающих рекреантов для курортного отдыха, отдыха выходного дня, любительского лова и спортивной охоты;

- купальный период с температурами массового купания 20-22<sup>0</sup>С продолжается в среднем 80-90 дней;

- наличие лесных массивов естественного и искусственного происхождения, объектов особо охраняемых природных территорий;

- хорошая транспортная доступность.

Основными лимитирующими факторами развития рекреации являются следующие:

- наличие овражно-балочного рельефа;
- наличие гноса в мае-июне-июле на реке;
- затопление пойменных территорий паводком;
- заболачивание пойменных территорий.

Согласно данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Воронежской области численность населения Ольховатского городского поселения составила 13005 человек (Таблица 2.2).

Таблица 2.2

## Основные показатели движения населения за 2017 г.

Показатели	2017 г.
Численность постоянного населения на 1 января, всего чел.	13139
Родилось, чел.	107
Умерло, чел.	242
Естественный прирост населения прирост (+), убыль (-) населения, чел.	-135
Прибыло, чел.	188
Выбыло, чел.	156
Миграционный прирост (+), убыль (-), чел.	+32
Общий прирост (убыль) населения, чел.	-103
Общий коэффициент рождаемости, промилле	8,1
Общий коэффициент смертности, промилле	18,4

Анализируя данные таблицы можно сделать вывод о том, что демографическая ситуация в поселении является непростой, и в целом подчиняется общероссийской тенденции (высокие показатели смертности при низких показателях рождаемости).

Основными видами экономической деятельности на территории Ольховатского городского поселения являются сельское хозяйство, обрабатывающие производства, торговля и др.

Проведенный анализ демографической ситуации в Ольховатском городском поселении показывает, что территория находится в стадии депопуляции, которая обусловлена изменением параметров воспроизводства населения. Об этом говорят высокие показатели смертности, низкие показатели рождаемости. Так же, необходимо отметить высокую демографическую нагрузку, старение населения, что говорит о регрессивном типе возрастной структуры.

Учитывая эти особенности, единственным инструментом стабилизации численности населения и возрастной его структуры является увеличение миграционного прироста. При этом, учитывая соразмерность происходящих естественных процессов и миграционную подвижность, привлечение и сохранение на территории городского поселения молодых поколений сможет

только способствовать некоторому сохранению трудовых ресурсов и возобновлению демографического потенциала на отдаленную перспективу.

Так же для улучшения демографической ситуации в Ольховатском городском поселении необходимо проведение целого комплекса социально-экономических мероприятий, которые будут направлены на разные аспекты, определяющие демографическое развитие, такие как сокращение общего уровня смертности (в том числе и от социально-значимых заболеваний и внешних причин), укрепление репродуктивного здоровья населения, здоровья детей и подростков, сокращение уровня материнской и младенческой смертности, сохранение и укрепление здоровья населения, увеличение продолжительности жизни, создание условий для ведения здорового образа жизни, повышение уровня рождаемости, укрепление института семьи, возрождение и сохранение традиций крепких семейных отношений, поддержку материнства и детства.

Целью успешного функционирования поселения как административно-территориальной единицы является создание экономического механизма саморазвития, формирование бюджета на основе надёжных источников финансирования.

Наличие эффективно развивающейся системы хозяйственного комплекса в поселении - это необходимое условие жизнеспособности и воспроизводства поселения в целях сбалансированного территориального развития.

Располагая богатой сырьевой базой, в качестве сельскохозяйственной продукции, деятельность по производству пищевых продуктов являлась одной из первых исторически сложившихся отраслей народного хозяйства поселения. Основной продукцией пищевой промышленности в городском поселении являются хлебобулочные изделия, кондитерские и макаронные изделия, масло растительное. Важное место в структуре растениеводства и сельского хозяйства в целом занимают производство сахарной свеклы, зерна и картофелеводство.

Современный Ольховатский район относится к числу аграрно-промышленных. В экономике района занято более 10 тысяч человек, в промышленности более тысячи человек.

Градообразующее предприятие – Ольховатский сахарный комбинат. После проведения реконструкции в 2011 году была освоена новая, единственная в России, технологическая схема извлечения сахара из мелассы. По производственным мощностям, процессу сахароварения и качеству выпускаемого сахара комбинат прочно занимает лидирующие позиции среди свеклоперерабатывающих заводов России. В 2017 году за сезон было переработано более 1 млн тонн сахарной свеклы и произведено более 190 тысяч тонн сахара. Это самые рекордные показатели за всю историю Ольховатского сахарного комбината.

Успешно развивает свое производство на территории района ЗАО «АВС Фарбен», которое входит в пятерку лучших лакокрасочных заводов России. За 2017 год предприятием произведено 22 тысячи 877 тонн лакокрасочных материалов.

Потребительский рынок района представлен 207 торговыми объектами и 36 точками общественного питания. В систему АПК Ольховатского района входят 7 сельхозпредприятий (ООО «ЦЧ АПК» филиал Ольховатский, ООО «РАВ Агро» филиал Ольховатский, ООО «РАВ Молокопродукт», ООО «Заречное» ОП Ольховатское, ООО «Мечта», ООО «Конезавод Ольховатский» и ООО «Природа») и 109 крестьянско-фермерских хозяйств, в том числе 36 развивающих животноводство.

Важным направлением экономической политики района является привлечение инвестиций с целью дальнейшего развития производства, создания дополнительных рабочих мест, для этого сформирован реестр инвестиционно-привлекательных земельных участков.

## **ГЛАВА 3. СТРУКТУРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ОЛЬХОВАТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **3.1. Специфика функционально-планировочного зонирования территории поселения**

Функционально-планировочное зонирование является одним из базовых элементов регулирования территориального развития Ольховатского городского поселения, определяющим хозяйственно-градостроительную направленность использования территорий функциональных зон. Генеральным планом определены количество и номенклатура функциональных зон территории городского поселения. Величина функциональных зон проектом установлена на основе результатов комплексной оценки территории и анализа социально экономической ситуации в населенных пунктах Ольховатского городского поселения.

Функциональная зона – это территория в определенных границах с однородным функциональным назначением.

Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности (функция), для которого предназначена территория.

Задачами функционального зонирования территории являются:

- определение номенклатуры и количества функциональных зон, подлежащих выделению на территории населенного пункта;
- привязка определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и определение их перспективной хозяйственной направленности
- разработка рекомендаций по оптимизации режима использования территорий в пределах функциональных зон разного типа.

Функциональное зонирование на уровне поселения предполагает выделение зон приоритетного функционального использования с учетом следующих факторов:

- современного использования территории;
- концепции пространственного развития населенных пунктов городского поселения;
- градостроительных ограничений использования, определяемых аспектами природного и техногенного характера.

Функциональные зоны в существующих границах населенного пункта определяются по фактическому использованию.

Градостроительный кодекс РФ относит генеральные планы поселений к разряду документов территориального планирования, в которых устанавливаются функциональные зоны, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зоны с особыми условиями использования территории [НПБ 5].

Согласно Земельному кодексу в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам [НПБ 3]:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;

Планировочная организация территории городского поселения включает в себя следующие элементы:

- городское поселение;
- населенный пункт;

- планировочный микрорайон;
- планировочный квартал;
- сформированный земельный участок

Основная часть территории в границах Ольховатского городского поселения представлена землями сельскохозяйственного назначения. Состав земель Ольховатского поселения в разрезе видов разрешенного использования представлен на рис. 3.1.

Согласно рисунку 3.1. в районе наиболее преобладают земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе для индивидуальной жилой застройки.

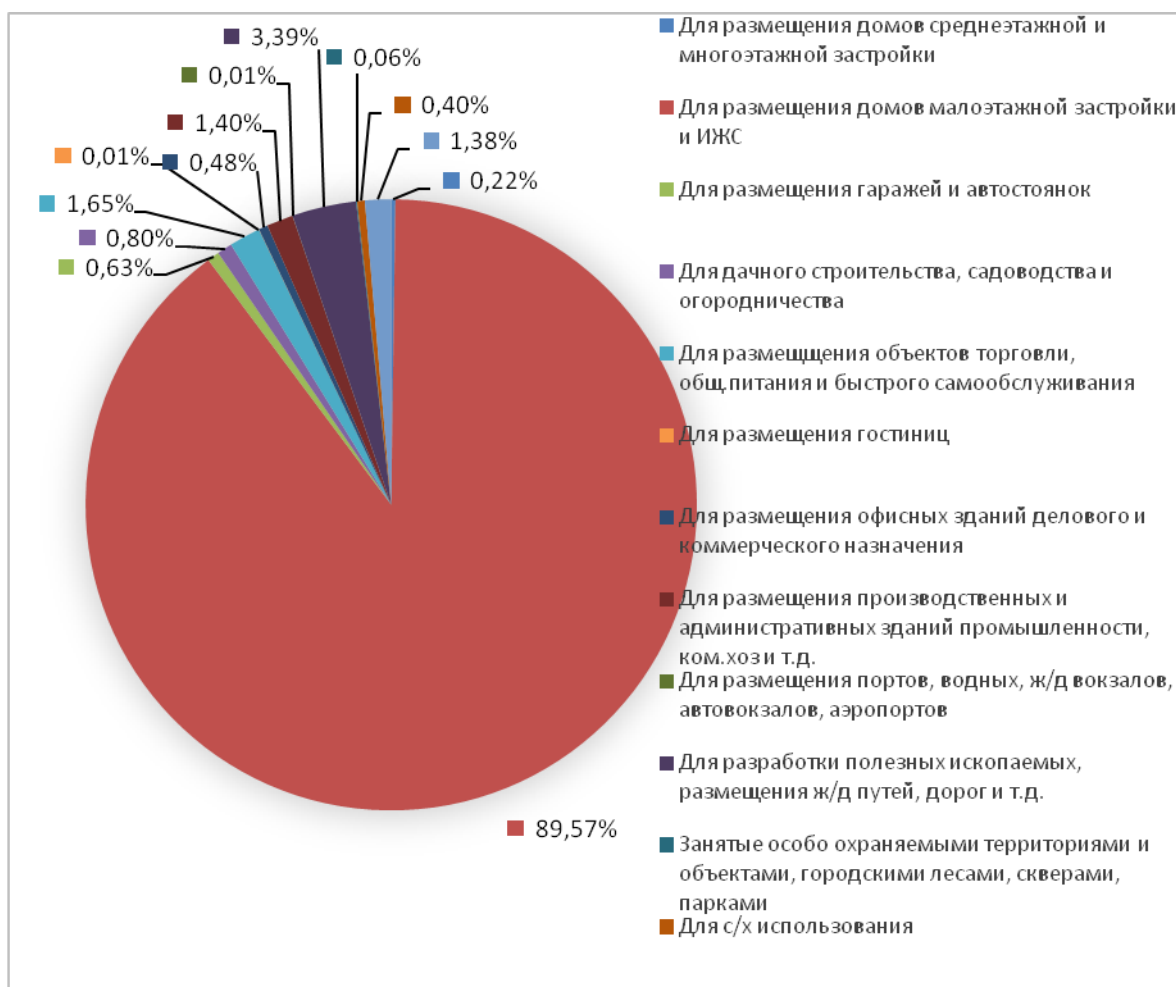


Рис.3.1. Состав земель населенных пунктов Ольховатского поселения

Планировочная организация территории Ольховатского городского поселения складывалась под влиянием основных факторов: рельефа местности,

водных объектов и сложившейся транспортной структуры. Градостроительный каркас, сформированный на протяжении многих этапов развития данной территории, соответствует характеру традиционной системы расселения и представлен семью населёнными пунктами: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка, которые застроены преимущественно индивидуальной усадебной застройкой.

#### *Планировочная структура рабочего посёлка Ольховатка*

Рабочий посёлок Ольховатка располагается в центральной части Ольховатского городского поселения и является его административным центром.

Планировка рабочего посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. По территории протекают р. Чёрная Калитва по южной границе населенного пункта и р. Ольховатка – по восточной границе.

Рабочий посёлок характеризуется наличием большого процента индивидуальной жилой застройки и хорошим озеленением. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, жилыми домами от 2-х до 5-ти этажей.

Все элементы населенного пункта составляют единый градостроительный комплекс, объединенный системой автомобильных дорог и инженерных коммуникаций.

#### *Планировочная структура посёлка Загирянка*

Посёлок Загирянка расположен в центральной части Ольховатского городского поселения, западнее рп. Ольховатка.

Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

С рабочим посёлком Ольховатка - административным центром поселения – посёлок Загирянка связан автодорогой местного значения и автодоро-



гой регионального значения 20 ОП РЗ Н 3-18 «Белгород – Павловск» - рп. Ольховатка.

*Планировочная структура посёлка Большие Базы*

Посёлок Большие Базы располагается в центральной части Ольховатского городского поселения, южнее рп. Ольховатка.

Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Северную границу образует река Чёрная Калитва. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

С посёлком Ольховатка – административным центром поселения – посёлок Большие Базы связан автодорогами регионального значения 20 ОП РЗ Н 3-18 «Белгород – Павловск» – Ольховатка и 20 ОП РЗ Н 26-18 Подъезд к Ольховатке.

*Планировочная структура посёлка Малые Базы*

Посёлок Малые Базы располагается в центральной части Ольховатского городского поселения, южнее рп. Ольховатка.

Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

С рабочим посёлком Ольховатка - административным центром поселения – посёлок Большие Базы связан автодорогами регионального значения. Населённый пункт с северо-западной стороны имеет общую границу с п. Большие Базы.

*Планировочная структура посёлка Заболотовка*

Посёлок Заболотовка располагается в центральной части Ольховатского городского поселения, восточнее рп. Ольховатка. Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

дуальными жилыми домами с приусадебными участками и застройкой многоквартирными двухэтажными домами.

С рабочим посёлком Ольховатка - административным центром поселения – посёлок Заболотовка связан автодорогой регионального значения 20 ОП РЗ Н 14-18 Ольховатка - Караяшник – Юрасовка.

Населённый пункт с западной стороны имеет общую границу с рабочим поселком Ольховатка.

*Планировочная структура посёлка Бугаевка*

Посёлок Бугаёвка располагается в центральной части Ольховатского городского поселения, северо-восточнее рабочего поселка Ольховатка. Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

С рабочим посёлком Ольховатка - административным центром поселения – посёлок Бугаевка связан автодорогой регионального значения 20 ОП РЗ Н 14-18 Ольховатка - Караяшник – Юрасовка.

Населённый пункт с западной стороны имеет общую границу с рп. Ольховатка, с юго-восточной – с п. Заболотовка, с северо-западной – с п. Саловка.

*Планировочная структура посёлка Саловка*

Посёлок Саловка располагается в центральной части Ольховатского городского поселения, севернее рабочего поселка Ольховатка. Планировка посёлка складывалась под влиянием рельефа местности. Улицы имеют преимущественно двухстороннюю застройку. Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

С рабочим посёлком Ольховатка - административным центром поселения – посёлок Саловка связан автодорогой регионального значения 20 ОП РЗ Н 13-18 Ольховатка – Саловка. Населённый пункт с восточной стороны имеет общую границу с п. Бугаевка.

Территории сложившихся населенных пунктов - рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка - имеют четкое деление на развитые жилую, производственную, общественно-деловую зоны; существуют территории рекреационного озеленения, инженерно-транспортной инфраструктуры и территории сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения.

В проекте Генерального плана Ольховатского городского поселения учитывались следующие планировочные ограничения:

- Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций;
- Охранные зоны объектов промышленности, специального назначения;
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия;
- Ограничения по воздействию на строительство природных и техногенных факторов;
- Охранные зоны охраняемых объектов.

Городское поселение соединено железнодорожной веткой со станцией Россошь (на линии «Лиски – Миллерово»), связывающей Россошанский железнодорожный узел с ОАО «Ольховатский сахарный комбинат».

Создание и установление правового режима полос отвода и охранных зон железных дорог осуществляется в соответствии со статьями 87 и 90 Земельного кодекса РФ и Федеральным законом от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации».

### **3.2. Земельный фонд городского поселения и категории земель**

Общая площадь земель в границах вновь образованного поселения в соответствии с данными паспорта муниципального образования составляет 17250 га. Границы городского поселения утверждены Законом Воронежской

области от 16.07.2004 № 42-ОЗ (в ред. закона Воронежской области от 02.10.2013 №120-ОЗ) «Об установлении границ, наделении соответствующим статусом, определении административных центров муниципальных образований Ольховатского района», в котором общая площадь земель Ольховатского городского поселения составляет 17 250,23 га. (Табл.3.1).

Таблица 3.1

## Земельный фонд Ольховатского городского поселения в 2017 году

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, тыс. га
1	Общая площадь земель в границах муниципального образования, всего,	17,250
	в т.ч.:	0,633
	в федеральной собственности	
	в областной собственности	0,343
	в муниципальной собственности	4,014
	в собственности юридических лиц	0,462
	в собственности физических лиц	11,798
2	Общая площадь населенных пунктов, всего, тыс. га	3,816
	в т.ч.	0,803
	- площадь приусадебных участков	
3	Земли сельскохозяйственного назначения, всего, тыс. га	10,709
	в т.ч.:	8,639
	- пашня	
	- сенокосы	0,677
	- пастбища	0,587
	- многолетние насаждения	0,806
	- залежь	-
4	Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны, всего, тыс. га	2,621
5	Земли рекреации*, всего, тыс. га	0,01
6	Земли лесного фонда, всего, тыс. га	0,094
7	Земли водного фонда, всего, тыс. га	-
8	Земли запаса, всего, тыс. га	-

Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 10709 га, в том числе пашня – 8639 га, сенокосы – 677 га, пастбища – 587 га, многолетние насаждения – 806 га.

По Земельному кодексу в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструк-

тур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иным территориальным зонам.

Собственность на землю в границах населенных пунктов поселения распределяется на частную, в т.ч. физических и юридических лиц, а также на государственную - федеральную и областную; муниципальную – районную и поселенческую, согласно требованиям земельного законодательства.

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Городское поселение включает в себя семь населённых пунктов: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка.

По данным паспорта городского поселения площадь земель населенных пунктов на 01.01.2018 г. составляла 3816 га.

По сведениям реестра административно-территориального устройства Воронежской области, (по состоянию на 01 декабря 2018 года) площадь населенных пунктов составляет 2322,81 га.

На территории Ольховатского городского поселения имеются ЛЭП 110 кВ, ЛЭП 35 кВ, ЛЭП 10 кВ, ЛЭП 0,4кВ.

По территории Ольховатского городского поселения проходят следующие автодороги регионального значения: 20 ОП РЗ К В33-0 Белгород - Павловск (через Корочу, Алексеевку, Россошь), относящаяся к III категории; 20 ОП РЗ Н 13-18 Ольховатка – Саловка; 20 ОП РЗ Н 14-18 Ольховатка - Караяшник – Юрасовка; 20 ОП РЗ Н 25-18 «Ольховатка - Караяшник – Юрасовка» - п. Бугаевка; 20 ОП РЗ Н 26-18 Подъезд к рп. Ольховатка; 20 ОП РЗ Н 3-18 «Белгород – Павловск» – рп. Ольховатка; 20 ОП РЗ Н 8-18 «Воронеж – Луганск» - Постоялый – Ольховатка; 20 ОП РЗ Н 9-18 Большие Базы - Родина Героя, относящиеся к IV категории.

К категории земель связи на территории Ольховатского городского поселения следует отнести территории земельных участков, предоставленные для размещения кабелей междугородней связи, линий ВОЛС.

По данным Управления Роснедвижимости по Воронежской области на территории Ольховатского городского поселения в границах кадастровых кварталов 36:18:56 00 004, 36:18:56 00 005 расположены земли для обеспечения обороны (аэродром площадью 389 га).

К категории земель специального назначения на территории Ольховатского городского поселения следует отнести территории земельных участков, предоставленных для размещения кладбищ, территории земельных участков для сбора и хранения ТКО.

На территории поселения имеется памятник природы местного значения. На территории поселения расположены объекты историко-культурного наследия регионального значения.

В пределах поселения действует Ольховатское лесничество Россошанского лесхоза. По сведениям государственного кадастра недвижимости, площадь земель лесного фонда на территории Ольховатского городского поселения составляет 211 га. По данным паспорта муниципального образования площадь земель лесного фонда составляет 94 га. В соответствии с данными паспорта на территории Ольховатского городского поселения площадь земель водного фонда не зарегистрированы.

### **3.3. Экономические аспекты современного использования имущественно-земельного комплекса поселения**

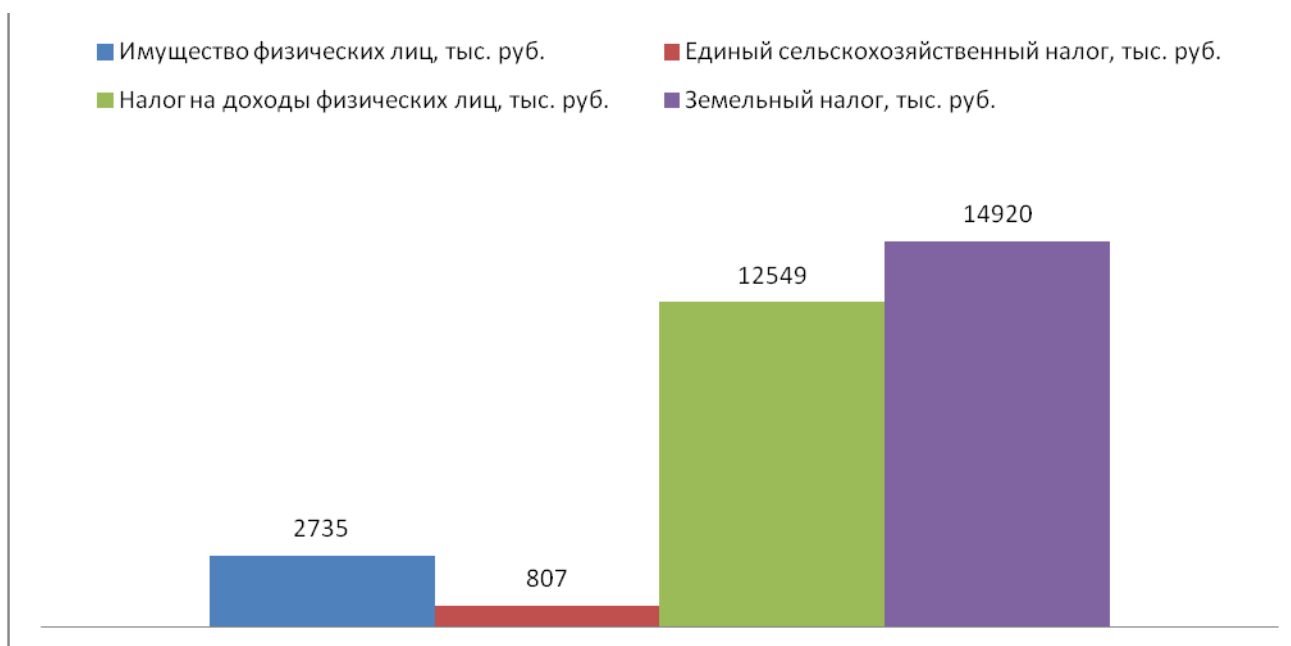
Главной задачей бюджетного процесса в поселении является выполнение доходной части бюджета, так как без этого невозможно развитие территории поселения [НПБ 6]. Основной статьей собственных доходов бюджета поселения являются налоговые поступления (Таблица 3.2) [НПБ 15].

Таблица 3.2

**Налоговые поступления в бюджет Ольховатского городского поселения  
по видам налогов**

<b>Показатели базы местных налогов</b>	<b>2017 год</b>
Имущество физических лиц, тыс. руб.	2735
Единый сельскохозяйственный налог, тыс. руб.	807
Налог на доходы физических лиц, тыс. руб.	12549
Земельный налог, тыс. руб.	14920

Наибольшие доходы в бюджет поселения получены за счёт земельного налога (Рис.3.2).



*Рис.3.2. Показатели базы местных налогов*

Использование земли в Российской Федерации является платным согласно ст. 65 Земельного кодекса РФ. Плата взимается в виде земельного налога или арендной платы. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Территориальное развитие населенных пунктов невозможно без изъятия земель, и, прежде всего, земель сельскохозяйственного назначения, допускается изъятие земель худшего качества. В этих условиях вопрос сравни-

тельной оценки сельскохозяйственных земель для выбора территорий под новое строительство приобретает особую актуальность.

Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель является создание налоговой базы для исчисления земельного и ряда других имущественных налогов («Земельный кодекс РФ, ст.65, 66; постановление Правительства РФ от 08.04.2000г. № 316) [НПБ 3]. Кадастровая стоимость земельного фонда определяет объём потенциально возможных поступлений земельного налога в бюджеты муниципальных образований.

По результатам кадастровой оценки была определена кадастровая стоимость земель Россошанского лесхоза, которым представлены земли лесного фонда, расположенные на территории городского поселения. Кадастровая стоимость земель ФГУ «Россошанский лесхоза составляет 4124 руб./га [НПБ 14].

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий утверждена постановлением Администрации Воронежской области от 31.10.2016 г. № 827 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области» и приведена в таблице 3.2 [НПБ 16].

*Таблица 3.2*

Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения

Наименование муниципального района (городского округа)	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования*, руб./кв.м						Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков, руб./кв.м
	1	2	3	4	56	6	
Ольховатский муниципальный район	3,00	-	6,27	-	-	1,17	3,00



Результаты государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов были утверждены Постановлением Правительства Воронежской области от 11.12.2015 г. №970 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Воронежской области» [НПБ 15].

Удельные показатели кадастровой стоимости земель служат основой для расчёта кадастровой стоимости земельных участков, при определении которой учитываются как физические характеристики земельного участка, так и совокупность обременительных прав на данный земельный участок. Определены удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области в рублях за один квадратный метр по 17 видам функционального использования земель.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Воронежской области для населенных пунктов по группам видов разрешенного использования представлены в приложении.

Среднее значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения Ольховатского района по группам видов разрешенного использования по состоянию на 01.01.2014 г. составляет 60,80 руб. /м<sup>2</sup>.

## ГЛАВА 4. ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ ОЛЬХОВАТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

### 4.1. Выявление недостатков используемых механизмов управления

Основой реализации народнохозяйственных функций является земельно-имущественный комплекс территорий, так как именно он определяет взаимосвязь и взаимозависимость сельскохозяйственного производства, экологических процессов, среды жизнедеятельности человека и интегрируя, таким образом, экономику, экологию и социальные процессы [НПБ 9].

Проведение на протяжении достаточно длительного времени в поселении административной градостроительной политики обусловило ряд серьезных негативных последствий, в числе которых:

- экстенсивное использование земель поселений, несоблюдение застройкой «красных» линий и достаточно жесткое их функциональное, градостроительное, планировочное деление внутри поселка;
- наличие значительных промышленных зон и объектов в центральных районах поселений;
- формирование однообразных жилых, так называемых «спальных» районов, с ограниченным набором мест приложения труда;
- обострение экологических проблем поселений, в том числе связанных с размещением предприятий АПК и коммунальных зон;
- интенсивные процессы ветшания, вплоть до разрушения, зданий в исторических центрах поселений в связи с малыми объемами реконструктивных работ и др.

В процессе исследования нами были выделены следующие недостатки существующей системы налогообложения объектов земельно-имущественного комплекса Ольховатского городского поселения:

- 1) отдельные системы прав и налогообложения для земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 2) неопределенность документов на владение, форм владения и границ участков;
- 3) неадекватность установленных оценок земельных участков и зданий;
- 4) низкоэффективные нормы налогообложения объектов недвижимости.
- 5) Завышенная кадастровая стоимость земли и объектов недвижимости по сравнению с их рыночными значениями.

В связи с незавершенностью работ по постановке земельных участков на кадастровый учет невозможно произвести точный подсчет площадей земель различных категорий. Анализ земель на территории Ольховатского городского поселения показывает, что площади земель многих категорий не установлены [НПБ 11].

Таким образом, в составе земельного фонда поселения необходимо установить границы земельных участков и территорий:

- в составе земель сельскохозяйственного назначения – границы участков под инженерными коммуникациями, зданиями, строениями, сооружениями для производства сельскохозяйственной продукции;
- в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и земель иного специального назначения – границы земель промышленности, энергетики, связи, телевидения и иного специального назначения (кладбища, скотомогильники, свалки ТКО);
- уточнить наличие и границы земель водного фонда;
- уточнить наличие и границы земель запаса;
- уточнить площади и границы земель лесного фонда.

Кроме того, налоговое законодательство почти не учитывает индивидуальную (рыночную) стоимость объектов недвижимости [НПБ 5]. Кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения существенно отличается от реальной стоимости этой недвижимости, в связи, с чем налоговая база значительно завышена.

В процедуру оценки стоимости недвижимости, взимания налогового платежа с налогоплательщика, контроля за уплатой налогов вовлечены многие муниципальные органы, поэтому расходы на администрирование значительно снижают сумму поступлений от налоговых платежей в бюджет [4].

Для ликвидации (или уменьшения) этих недостатков, по нашему мнению, необходимо:

1) проведение оценки всех объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании по реальной (рыночной) стоимости и определение налоговой базы (с учетом дифференциации по видам недвижимости);

2) обеспечение эффективного обмена данными об объектах из реестра, который поддерживается муниципальными органами власти, налоговыми органами и территориальными органами Роснедвижимости в целях актуализации информации об имуществе налогоплательщиков – правообладателей;

3) разработка прогноза изменения размеров налогов по категориям налогоплательщиков и общих поступлений при различных сочетаниях ставок налога и льгот.

#### **4.2. Совершенствование системы управления имущественно-земельным комплексом поселения**

Земельные ресурсы и объекты недвижимости Ольховатского городского поселения представляют собой весьма важный фактор в формировании среды его жизнедеятельности. Будучи достаточно ограниченными, по площади, они обладают повышенной экономической ценностью по сравнению с землями иных категорий, являются наиболее привлекательными с инвестиционной точки зрения.

Земли поселения могут также служить источником значительной части бюджетных доходов, обеспечивать приток финансовых инвестиций в экономику поселка.

Перспективы социально-экономического развития Ольховатского поселения связаны с экономическим развитием данной территории и зависят от ряда факторов:

- наличие плодородных сельскохозяйственных земель, высокоэффективных хозяйствующих субъектов и благоприятная конъюнктура цен на сельскохозяйственную продукцию
- ведение пригородного сельского хозяйства;
- организация мест отдыха для жителей поселения включая создание организованных мест отдыха и выделение участков для садоводческих и дачных поселений;
- выделение резервных территорий для развития застройки поселения, что становится особенно актуальным в рамках реализации национального проекта «Доступное жилье». Государственная политика в области жилищного строительства ориентирована на осуществление комплексного жилищного строительства на свободных территориях;
- обеспечение высокого уровня жизни, организация соответствующего современным требованиям социального и культурно-бытового обслуживания
- развитие инженерной инфраструктуры, в первую очередь водоснабжения и водоотведения

Формирование эффективного рыночного механизма регулирования земельно-имущественных отношений на этапе современных социально-экономических преобразований становится доминантой, двигателем реформирования всей системы общественных отношений [14].

В результате реформирования земельно-имущественных отношений и совершенствования системы управления земельными ресурсами должны вырасти доходы бюджетов всех уровней, сохранены природные свойства и качество земель в процессе их использования, созданы условия для развития реального сектора экономики, сформирован полноценный рынок земли и иной недвижимости,

обеспечены конституционные права и гарантии граждан и юридических лиц на землю.

Эффективное управление имущественно-земельным комплексом Ольховатского городского поселения является весьма сложным процессом в плане достижения грамотного размещения производственных мощностей, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, создания комфортных условий проживания населения (строительство жилья, расширение рекреационных зон, экологическая безопасность), экономического развития, резервирования дополнительных земель под различные муниципальные нужды в перспективе [17].

Процесс формирования п. Ольховатка в условиях нестабильной экономической среды предусматривает и определение главного вектора развития – стратегии развития на годы вперед, которая очерчивает контур основных направлений развития в экономике, социальной среде, экологии, и других важных направлениях. В стратегическом плане в развитии Ольховатки особое внимание должно быть уделено управлению и сохранению главного экономического ресурса развития – земли.

Земельный фонд который может быть использован под различные экономические и социальные цели, регулярно видоизменяется – например, используемые в перспективе земельные участки могут переходить из одной категории в другую, что может стать причиной перераспределения экономических ресурсов, изменения нагрузки на инженерную инфраструктуру, изменения в демографической сфере, экологии, собираемости доходов в бюджет агломерации и так далее [19].

Этот комплекс мероприятий должен строиться на прогнозе развития земельных отношений и включать в себя следующие нижеприведенные направления.

Задачами территориального планирования для Ольховатского городского поселения являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского поселения;

- определение назначений территорий городского поселения исходя из совокупности социальных, экономических и экологических и других факторов;
- развитие социальной инфраструктуры путем упорядочения и дальнейшего строительства сети новых объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта;
- восстановление инновационного агропроизводственного и промышленного комплекса городского поселения как одной из главных точек роста экономики городского поселения;
- освоение для целей жилищного строительства новых территорий и проведение реконструктивных мероприятий в существующей застройке;
- модернизация существующей транспортной инфраструктуры;
- реконструкция и модернизация существующей инженерной инфраструктуры;
- реализация мероприятий по привлечению квалифицированных специалистов;
- сохранение природной окружающей среды.

Развитие функциональные зонт поселения предполагает:

- Развитие общественно-деловых зон по мере необходимости может осуществляться за счет строительства социальных и культурно-бытовых объектов.
- Развитие жилых зон предусмотрено в восточной части п. Заболотка.
- Развитие производственных зон предполагается в южной части п. Большие Базы.
- Развитие зоны сельскохозяйственного использования не предполагается. На территории сложившихся зон. На территории сложившихся зон сельскохозяйственного производства возможна реконструкция и, в случае необходимости, строительство новых объектов сельскохозяйственного производства.

С учетом тренда увеличения площади земельного фонда необходимо будет решить ряд проблем с помощью разработки комплекса мероприятий, который позволит сделать управление новыми землями более гибким [20].

Территория поселения в достаточной мере обеспечена транспортными сетями:

- внешние связи – железная дорога и автомобильные дороги федерального и территориального уровня,
- внутренние автомагистрали – дороги и улицы общегородского, районного значения, жилые улицы и проезды.

Автодорожная сеть отличается большой плотностью, высоким процентом дорог с твердым покрытием. Однако значительная часть сети основных территориальных дорог нуждается в реконструкции, поскольку состояние покрытия не отвечает современным увеличивающимся нагрузкам, где большой процент составляют большегрузные автомобили. Несмотря на развитость автомобильных дорог, значительная часть территории имеет ограниченную транспортную доступность, что создает ряд затруднений при использовании территории в интересах градостроительного развития.

Комплекс мероприятий по оптимизации системы управления имуществом - земельным комплексом городского поселения может дать значительные экономические, правовые, социальные и экологические эффекты (Рис.4.1.).

#### *1. Инвентаризация и кадастровый учет присоединенных земель*

Цель – проведение описи, постановка на государственный кадастровый учет и обеспечение регистрации прав собственности на земельные участки новых присоединенных земель для налогообложения, сбора арендной платы и поступлений денежных средств от продажи земельных участков в муниципальный бюджет поселка. Это направление можно считать самым приоритетным, так как речь идет о широкомасштабной работе по упорядочению земельных участков, по формированию новых земельных участков.





*Рис.4.1. Эффективность управления имуществом-земельным комплексом поселения*

Особое внимание следует уделять работе с земельными участками в составе земель сельскохозяйственного назначения, так как их перевод из одной категории в другую, или образование новых земельных участков из старых и иные действия, предусмотренные земельным законодательством России – процедуры весьма сложные и трудоемкие.

## *2. Оценка затрат муниципального бюджета*

Цель – оптимизация расходования средств муниципального бюджета муниципального образования поселения на осуществление работ по градостроительству, землеустройству, землепользованию, подготовке и реализации программ экологической защиты земель и обустройства, реализации программ развития сельскохозяйственного производства на присоединенных землях, управление рисками и прочие мероприятия, осуществляемые в рамках муниципального управления земельными отношениями. Данные меро-

приятия очень важны, так как в первую очередь предстоит спланировать финансовую нагрузку на муниципальный бюджет Ольховатского поселения

Осуществление данного мероприятия должно быть отражено в специальном плане с перечнем конкретных мероприятий, затрат (в рублях под каждый отдельный проект), ответственных за освоение денежных средств. Представляется логичным в данный план внести прогноз окупаемости затрат по каждому отдельному направлению:

### *3. Оценка экономического потенциала использования присоединенных земель*

Цель – увеличение экономического потенциала поселка посредством оценки перспективности использования земель под различные муниципальные нужды.

Речь идет о целесообразности использования существующих и вновь присоединенных земель под:

- Размещение объектов капитального строительства, не предназначенных для проживания людей, в том числе: под производственные комплексы, объекты инженерной инфраструктуры, под объекты связи и прочие объекты специального назначения;
- Строительство новых жилых массивов. Определить целесообразность застройки территории – не по принципу «точечной застройки», а по принципу эффективного освоения территорий (например, снос ветхих домов и строительство на их месте комфортных для проживания домов или объектов социального значения), учет потребности горожан в выделении земель под малоэтажное частное жилое строительство;
- Развитие рекреационного потенциала. Необходимо будет провести мероприятия по изучению развитости инфраструктуры в местах отдыха населения поселения – в парках, скверах, на водоемах и лесопарках, с тем, чтобы изыскать (в случае необходимости) возможность выделения дополнительных земель для отдыха или строительства нового зоологического парка, прочих объектов досуга горожан.

- Резервирование земель. Резервные земли необходимы для развития поселения. Только при оценке потенциала резервирования земель необходимо будет иметь в виду, что: во-первых, резервирование земель не должно носить затяжной характер, так простой земель без получения с них прибыли – совершенно неэффективное управление земельными ресурсами, а, во-вторых, нужно понимать, что перевод земель под резерв – это процедура, требующая различного рода согласования с другими землепользователями и собственниками, так как затрагиваются их имущественные интересы, и чем скорее все будет согласовано и официальные процедуры будут соблюдены – тем больше шансов воспользоваться свободной землей для реализации различных экономических или социальных проектов.

#### *4. Риск-менеджмент*

Цель – эффективное управление рисками в сфере земельных отношений муниципального образования.

К экономическим рискам в сфере земельных отношений можно отнести следующие – недооценка собственности при продаже или сдаче в аренду (здесь речь идет о муниципальных земельных участках или тех, которые не разграничены по собственности, но которыми в силу земельного законодательства может распоряжаться муниципалитет), снижение спроса на некоторые земли, которые были ранее в цене, сокращение числа арендаторов (здесь необходимо отметить следующую особенность – предпочтение всегда отдается аренде земельных участков на долгосрочную перспективу).

При расчете арендной платы можно использовать различные экономические факторы, которые могут увеличить размер аренды, в то время как размер земельного налога – регламентируется Налоговым кодексом и при его уплате существует множество льгот) и другие негативные факторы.

Социальные риски (экологические и демографические). Их оценка важна также, так как есть вероятность, что местное население не поддержит программы развития территорий, запущенные органами местного самоуправления, есть риск увеличения числа судебных разбирательств, потому

что не всегда при реализации крупных программ развития территории их застройки могут соблюдаться имущественные интересы третьих лиц.

Эффективное управление рисками в сфере земельных отношений на местном уровне должно, прежде всего, опираться на специальную программу, разработанную Администрацией п. Ольховатки. Она должна включать в себя как минимум следующие основные направления – алгоритм работы по управлению рисками внутри муниципальной администрации, методологию сбора и классификацию возможных рисков, определение мер по их устранению, оценку затрат муниципального бюджета, оценку сроков для устранения рисков и их последствий. Эффективность в данном случае будет определяться тем, насколько быстро будет устранен риск или его последствия при наименьших временных, человеческих и материальных затратах.

#### *5. Единое информационное пространство*

Цель – создание единой информационной базы по земельному фонду населенных пунктов поселения с обеспечением интерактивного доступа на сетевом ресурсе администрации Ольховатского поселения для всех участников земельных отношений. Данное нововведение позволит в оперативном порядке решать множество вопросов. Например, позволит пользователям при вводе кадастрового номера земельного участка или данных по его расположению получить информацию о том, кто является собственником и к кому можно обращаться с заявлением. Эти процедуры смогут сократить время заявителей в разы при оформлении документов на земельные участки. Кроме того, наличие такой информационной базы позволило бы в режиме он лайн участвовать в интерактивных конкурсах по продаже земельных участков (продажи права на заключение договоров аренды); позволило бы хранить статистическую информацию по новым земельным участкам.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами неразрывно связано с активизацией рынка недвижимости и расширением спектра форм регулирования земельных отношений. Одним из механизмов, традици-

онно применяемых в мировой практике управления недвижимостью, является ипотека.

В результате реформирования земельно-имущественных отношений и совершенствования системы управления земельными ресурсами должны вырасти доходы бюджетов всех уровней, сохранены природные свойства и качество земель в процессе их использования, созданы условия для развития реального сектора экономики, сформирован полноценный рынок земли и иной недвижимости, обеспечены конституционные права и гарантии граждан и юридических лиц на землю.

Контроль за исполнением и соблюдением земельного законодательства в широком смысле включает деятельность, направленную на оценку соответствия поведения субъектов требованиям права. В этом смысле земельный контроль входит в содержание обязанности собственников, владельцев, пользователей обеспечить соответствие собственного поведения требованиям земельного законодательства и индивидуальных разрешительных документов.

Развитие и совершенствование информационного обеспечения процесса принятия управленческого решения сопровождается оптимизацией процесса управления. Это позволяет рассматривать процесс принятия управленческого решения как систему научно-обоснованных методов и подходов к использованию потенциалов организационных социальных систем, как методологически обоснованную совокупность процедур управленческого воздействия.

Эффективность и оптимизация - смысл информационного обеспечения управленческого решения, поэтому определение ее критериев, видов, возможных вариантов осуществления является основным условием диагностики и прогнозирования в процессе принятия управленческого решения.

Учитывая сложность и многоплановость характера проблемы выработки и принятия управленческих решений, наиболее эффективные путь изучения процесса принятия решения и его информационного обеспечения, лежит через системный анализ данной проблемы, поскольку характер процессов

управления обусловлен множеством различного рода условий и факторов [18]. Теоретическая конструкция системы является методикой, позволяющей вывить новые технологии принятия решений, а также придти к новым результатам анализа информационного аспекта процесса принятия управленческого решения и путей повышения его эффективности.

Проблема профессионализма органов управления разного уровня - одна из наиболее острых сегодня. Перестройка системы управления в России, в частности возрождение местного самоуправления, обусловлено необходимостью в кадрах, имеющих глубокую подготовку по вопросам рыночной экономики, управления, права.

Основные мероприятия по решению задач территориального планирования Ольховатского городского поселения:

Основные принципы формирования пространственной среды поселения следующие:

- развитие разнообразных типов застройки, что создаст многовариантность в выборе мест проживания населения в связи с предполагающейся дальнейшей дифференциацией общества и разнообразием интересов и возможностей разных социальных групп населения;
- выявление индивидуальных особенностей жилых массивов;
- своеобразие ландшафтной структуры территории;
- выявление зон общественных центров и наиболее ответственных градостроительных узлов;
- формирование выразительных объемно-пространственных композиций и цветового решения фасадов;
- реконструкция и модернизация существующих жилых образований и общественных зон.

Большая роль отводится зеленым насаждениям. Контраст высокоствольной зелени парков, открытых пространств, спортивных зон обогатит эстетическое восприятие этих территорий.

Существующий общественный центр села - пешеходная зона, концентрирующая все основные пешеходные потоки прилегающих жилых территорий и находящаяся в радиусе пешеходной доступности.

В новых общественных подцентрах предлагается разместить учреждения и предприятия первичного обслуживания спортивно-досуговые комплексы, предприятия торговли, клубные помещения. Максимальное приближение к жилой зоне объектов соцкультбыта ведет к комфортности обслуживания населения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одним из наиболее актуальных направлений в области развития территорий является совершенствование процессов управления земельно - имущественным комплексом территорий, представленным земельными участками и связанными с ними объектами недвижимого имущества и инфраструктуры.

Ольховатское городское поселение располагается в центральной части Ольховатского муниципального района Воронежской области. Административным центром Ольховатского городского поселения и Ольховатского муниципального района является рабочий посёлок Ольховатка, расположенный в 237 км от областного центра г. Воронеж.

Территория поселения граничит на севере с Новохарьковским сельским поселением, на северо-востоке с Лисичанским сельским поселением, на востоке с Шапошниковским сельским поселением, на юге со Степнянским сельским поселением, на западе с Марьевским сельским поселением.

Городское поселение включает в себя семь населённых пунктов: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка.

Основная часть территории в границах Ольховатского городского поселения представлена землями сельскохозяйственного назначения. Планировочная организация территории Ольховатского городского поселения складывалась под влиянием основных факторов: рельефа местности, водных объектов и сложившейся транспортной структуры. Градостроительный каркас, сформированный на протяжении многих этапов развития данной территории, соответствует характеру традиционной системы расселения и представлен семью населёнными пунктами: рабочий посёлок Ольховатка, посёлок Загирянка, посёлок Большие Базы, посёлок Малые Базы, посёлок Заболотовка, посёлок Бугаевка, посёлок Саловка, которые застроены преимущественно индивидуальной усадебной застройкой.

Наибольшие доходы в бюджет поселения получены за счёт земельного



налога. Для Ольховатского городского поселения является актуальным решение множества задач: повышение социально-экономического развития территории, усиление контроля за оформлением земельных участков в собственность, регулярное и своевременное обновление сведений, необходимых для начисления местных налогов, проведение работы по легализации заработной платы, применение мер административного воздействия в отношении недоимщиков по местным налогам.

В связи с незавершенностью работ по постановке земельных участков на кадастровый учет невозможно произвести точный подсчет площадей земель различных категорий. Анализ земель на территории Ольховатского городского поселения показывает, что площади земель многих категорий не установлены.

Таким образом, в составе земельного фонда поселения необходимо установить границы земельных участков и территорий:

- в составе земель сельскохозяйственного назначения – границы участков под инженерными коммуникациями, зданиями, строениями, сооружениями для производства сельскохозяйственной продукции;
- в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и земель иного специального назначения – границы земель промышленности, энергетики, связи, телевидения и иного специального назначения (кладбища, скотомогильники, свалки ТКО);
- уточнить наличие и границы земель водного фонда;
- уточнить наличие и границы земель запаса;
- уточнить площади и границы земель лесного фонда.

Развитие жилищного строительства в населенных пунктах планируется на свободных от застройки территориях. В рамках развития нового типа жилья возможно строительство таун-хаусов и коттеджей. Необходимо обеспечить переход от благоустройства отдельно взятых дворов к комплексному благоустройству территорий жилых кварталов. Требуется обеспечение условий для увеличения объемов и повышения качества жилищного фонда город-

ского поселения, при обязательном выполнении экологических, санитарно-гигиенических и градостроительных требований, с учетом сложившегося архитектурно-планировочного облика городского поселения. На перспективу необходим снос жилищного фонда по ветхости жилых домов выше 70 % износа с предоставлением гражданам равноценного жилья в соответствии с социальной нормой жилья.

На перспективу необходимо:

Сохранение общей масштабности существующих планировочных элементов городского населенного пункта.

- Сохранение и развитие регулярной системы планировочных элементов города, обеспечение связности территорий внутри поселения.

- Благоустройство центральной части рп. Ольховатка. Формирование структуры центра городского значения в соответствии со сложившимся транспортно-коммуникационным каркасом.

- Благоустройство центральной части п. Заболотовка, п. Большие Базы.

- Проведение реконструкции фасадов зданий на центральных улицах.

- При реконструкции и формировании жилой застройки на территории общественных центров следует ориентироваться на переход от типового к авторскому адресному проектированию.

- Увеличение зоны жилой и общественно-деловой застройки за счет освоения имеющихся свободных территорий в границах населенных пунктов.

Важным направлением экономической политики района является привлечение инвестиций с целью дальнейшего развития производства, создания дополнительных рабочих мест, для этого сформирован реестр инвестиционно-привлекательных земельных участков.

Основные меридиональные направления и основные широтные направления имеют внешние выходы, вдоль которых исторически размещалась одноэтажная застройка, ранее вошедшая в территорию поселка. Вектор развития поселения – север и северо-восток. Максимальная же площадь се-

литебной зоны самая значительная кадастровая стоимость была отмечена нами непосредственно в самой Ольховатке.

К основным отрицательным тенденциям развития территории относятся: не полностью упорядоченное размещение жилого и производственно-коммунального строительства в условиях разобщения отдельных территорий поселения; недостаточная развитость дорожно-транспортной сети, дефицит инженерного обеспечения. Градостроительная структура характеризуется преобладанием малоэтажной застройки с приусадебными участками, наличием агропромышленной и коммунальной зон.

Для Ольховатского поселения предусматривается преобразование системы центров, благоустройство существующих жилых кварталов, развитие рекреационных зон, увеличение площади озеленения, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения. Необходимо также улучшить санитарно-экологические условия проживания населения, особенно расположенных в пределах санитарно-защитных зон агропромышленных и коммунально-складских предприятий, автомагистралей.

Развитие поселения планируется осуществлять за счет внешних резервов. По нашему мнению, эффективное управление имуществом - земельным комплексом Ольховатского поселения должно способствовать развитию его территории, эффективному использованию ресурсов поселения, защите прав и соблюдению интересов субъектов земельно-имущественных отношений, решению экономических, социальных и экологических проблем городского поселения.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Варламов, А. А. Научные основы земельного кадастра/ А. А. Варламов, П. Ф. Лойко, Г.В. Ломакин, Н. Е. Петров, С. А. Гальченко. Под ред. А. А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ - М., 1995. - 144 с.
2. Варламов, А. А. Земельный кадастр субъекта Федерации/ А. А. Варламов, О. Т. Хисматулов, Б. Г. Левин. Пермь: «Денор», 1997. - 272 с.
3. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
4. Власова, Н. Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города/ Н. Ю. Власова // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. - 2009. - № 1. - С. 67-73.
5. Греф, Г.О. О мерах по реализации земельной реформы и развитию рынка недвижимости / Г.О. Греф // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.- 2005.- №2 (23). Режим доступа: [www.dpr.ru](http://www.dpr.ru)
6. Доклад о состоянии и использовании земель Воронежской области за 2016 год / Врпрнеж. Управление Росреестра по Воронежской области. Режим доступа: [www.dpr.ru](http://www.dpr.ru)
7. Игнатов, В. Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт/ В. Г. Игнатов, В. И. Бутов. Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов на Дону: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
8. Засядь-Волк, В. В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города/ В. В. Засядь-Волк, // Управленческое консультирование. – 2005. - № 2. - С. 137-143.
9. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.

10. Комов, Н. В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне./ Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
11. Крюков, В.А. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе / В.А.Крюков // Экономист. – 1998. - № 8. - С. 62-68.
12. Кухтин, П. В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов ; Рос. науч. центр гос. и муницип. упр. - М., 2003. - 259 с.
13. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
14. Парамонов, А.В. К вопросу повышения эффективности использования земель поселений / А.В. Парамонов // Земельный вестник России. - 2004. - № 4. - С. 17-20.
15. Панасенкова, Т.В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. / Т. В. Панасенкова. - Ростов н/Д: Издательство Южного федерального университета. – 2009. – 300 с.
16. Панасенкова, Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений / Т. В. Панасенкова // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
17. Прока, Н.И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий / Н.И. Прока // Вестник Орел ГАУ. – 2011. - № 5.
18. Пчелинцев, О.С. Региональная инфраструктура как условие экономического роста / О.С. Пчелинцев, М.М. Минченко // Проблемы прогнозирования.- 2004.- № 6 (87). - С. 3 -14.
19. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2010г. No2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития

сельских территорий РФ на период до 2020 г.» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы КонсультантПлюс»

20. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

21. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

22. Сай, С.И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города /С.И. Сай. М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, РАГС, 2001. – 192 с.

23. Сай, С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования / С.И. Сай // Общество и экономика.- 2001.- № 7-8. - С. 170-182

24. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.

25. Трещевский, Ю. И. Экономическая и социальная эффективность создания имущественно-земельных комплексов в крупном городе / Ю. И. Трещевский // Регион. экономика: теория и практика. - 2008. - № 3. - С. 55-61.

26. Управление имущественным комплексом городов Воронежской области. Сб. действующих нормативно-правовых актов органов местного самоуправления Воронежской области. - Воронеж, 2001 - 352 с.

27. Управление имущественным комплексом города Екатеринбурга. сб. действующих нормативно-правовых актов органов местного самоуправления г. Екатеринбурга - Екатеринбург: Б. и., 2001 - 352 с.

28. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru>.

29. Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования. Монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. - 159 с.

30. Харитонов Н. Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Проблемы регион. экономики. – 2007. - № 1/2. - С. 163-168.

## Приложение

Перечень имущества муниципальной собственности Ольховатского муниципального района, расположенных в границах Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Балансодержатель / Пользователь	Площадь, кв.м.	Год ввода в эксплуатацию
1	Нежилое Здание (подвал)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Б.Базы, ул. Школьная, 11	МОУ Базовская СОШ	52	1981
2	Нежилое здание (столовая)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Б.Базы, ул.Школьная, 11	МОУ Базовская СОШ	443	1980
3	Гараж	Воронежская область, Ольховатский район, п.Б.Базы, ул.Школьная, 11	МОУ Базовская СОШ	106	1975
4	Нежилое здание (школа)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Б.Базы, ул.Школьная, 11	МОУ Базовская СОШ	2316	1967
5	Нежилое Здание (д/сад)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Большие Базы, ул.Кирова , 108	МДОУ Детский сад «Журавушка»	564	1965
6	Нежилое Здание (кухня ,котельная)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Большие Базы, ул.Кирова , 108	МДОУ Детский сад «Журавушка»	122	1970
7	Нежилое Здание (сарай)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Большие Базы, ул.Кирова , 108	МДОУ Детский сад «Журавушка»	60	1965
8	Нежилое здание (подвал)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Большие Базы, ул.Кирова , 108	МДОУ Детский сад «Журавушка»	48	1965
9	Нежилое здание (веранда)	Воронежская область, Ольховатский район, п.Большие Базы, ул.Кирова , 108	МДОУ Детский сад «Журавушка»	30	1985



**Перечень объектов недвижимости областного уровня собственности, расположенных на территории Ольховатского городского поселения Ольховатского муниципального района Воронежской области**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование недвижимости</b>	<b>Балансодержатель</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь общая</b>
1.	аптека № 138	Государственное унитарное предприятие Воронежской области "Воронежфармация"	рп. Ольховатка, Жуковского ул., 3	173,1
2.	Сарай	Государственное унитарное предприятие Воронежской области "Воронежфармация"	рп. Ольховатка, Жуковского ул., 3	62,1
3.	Гараж	Государственное унитарное предприятие Воронежской области "Воронежфармация"	рп. Ольховатка, Жуковского ул., 3	35,6
4.	забор изгородь	Государственное учреждение Центр занятости населения Ольховатского района	рп. Ольховатка, Шевченко ул., 16	
5.	гараж №2	Государственное учреждение Центр занятости населения Ольховатского района	рп. Ольховатка, Шевченко ул., 16	20,7
6.	гараж №1	Государственное учреждение Центр занятости населения Ольховатского района	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 33	22
7.	административное здание	Государственное учреждение Центр занятости населения Ольховатского района	рп. Ольховатка, Шевченко ул., 16	209,5
8.	сельскохозяйственное училище	Государственное учреждение "Специализированная эксплуатационная служба управления делами администрации Воронежской области"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	3500
9.	электролиния	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	
10.	Навес	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	
11.	дымовая труба	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	
12.	Ворота	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	
13.	Забор	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	
14.	Артскважина	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	
15.	Уборная	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	6,8
16.	Асфальтовое покрытие	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 р.п.Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	828,8
17.	Общежитие	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Центральная ул., 1	4925,3
18.	жилой дом	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	57,8
19.	жилой дом	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	83
20.	жилой дом	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Карла Маркса ул., 29	48,3
21.	здание ГСМ	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка рп, УЧХОЗ № 28 (ПОЛИГОН)	6,6
22.	тракторный гараж	Областное государственное образовательное учреждение начального профессионального образования "Профессиональное училище № 28 рп. Ольховатка"	рп. Ольховатка, Октябрьская ул., 78	122,9

### Основные технико-экономические показатели Ольховатского поселения




№ п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние	Первая очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.)	
1	Земельные ресурсы					
1.1	Территория поселения (всего)	га	17,2	17,2	17,2	
1.2	Земли населенных пунктов	га	3,8	3,8	3,8	
1.3	Земли сельскохозяйственного назначения	га	10,7	10,7	10,7	
1.4	Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны	га	2,6	2,6	2,6	
1.5	Земли лесного фонда	га	0,1	0,1	0,1	
2	Население					
2.1	Численность населения	чел.	13005	12451	11160	
3	Жилищный фонд					
3.1	Жилищный фонд (всего)	тыс. м <sup>2</sup>	571,8	578,6		
3.2	Новый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>		6,8		
3.3	Средняя жилищная обеспеченность общей площадью	м <sup>2</sup> /чел.	43	46	52	
		водопроводом	%	47	100	
		канализацией	%	39	100	
		природным газом	%	46	100	
4	Объекты культурно-бытового обслуживания					
4.1	Общеобразовательные школы	шт./мест	4/1812	4/1812	4/1812	
4.2	Детские дошкольные учреждения	шт./мест	4/420	5/640	5/640	
4.3	Спортивные площадки	шт.	3	6	6	
4.4	Стадионы	шт.	1	2	2	
4.5	Библиотеки	шт.	5	5	5	
4.6	СДК	шт.	2	2	2	
4.7	Предприятия бытового обслуживания	шт./раб.мест	54/113	54/113	54/113	

4.8	Магазины	шт./торг. площадь, м <sup>2</sup>	121/10885	121/10885	121/10885
4.9	Предприятия общественного питания	шт./посадоч. мест	16/1010	16/1010	16/1010
	Отделения связи, почты	шт.	3	3	3
	Отделения банка	шт.	3	3	3
5	Улично-дорожная сеть и транспорт				
5.1	Внешний транспорт				
	Региональные автомобильные дороги	кол-во	8	8	8
5.2	Улично-дорожная сеть				
	Дороги с твердым покрытием	км	27,5	65,8	
6	Инженерное обеспечение				
	Водоснабжение				
	Водопотребление (ИЖС/многокв. застр.)	л/сут. на чел.	230/280	230/280	
	Расход воды – среднесуточное потребление	м <sup>3</sup> /сут.	4015,4	3673,5	
	Расход воды – максимальносуточное потребление	м <sup>3</sup> /сут.	4818,5	4408,2	





Условные обозначения

-  границы рабочего посёлка Ольховатка
-  1 характеристическая точка границ рабочего посёлка Ольховатка
-  границы и кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Список смежных объектов инфраструктуры	
Части границ населённого пункта	Наименование смежных объектов
A - A	территория Ольховатского городского поселения

Масштаб 1:10000

Карта-схема границы посёлка Ольховатка Ольховатского городского поселения