

УДК 631.23: 332.3

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ПОД ТЕПЛИЦАМИ НА ПРИМЕРЕ АО «ПЕНЗЕНСКИЙ ТЕПЛИЧНЫЙ КОМБИНАТ» В Г. ПЕНЗЕ

**Киналь А.В., Власевнина Е.А., Чурсин А.И.**

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,  
Пенза, e-mail: lena\_kinal@mail.ru, ktkbr1322@yandex.ru*

В данной статье рассматриваются земли под строительство теплиц как часть или самостоятельное сельскохозяйственное предприятие, на примере ОА «Пензенский тепличный комбинат». Проанализированы способы оформления участков в собственность для возведения теплиц. В каких случаях применяется рекультивация земель, занимаемых теплицами. Теплицы имеют экономический потенциал как предприятие сельскохозяйственного назначения, что позволяет наиболее рационально находить применение землям сельскохозяйственного назначения. На примере АО «Пензенский тепличный комбинат» можно судить о том, что рекультивации земель, занятых теплицами, не требуется, так как новые технологии направлены на снижение вреда окружающей среде. Это позволяет снизить затраты на содержание теплиц и восстановление земель. Представлен перечень органов надзора, следящих за нарушениями в отношении земель сельскохозяйственного назначения и окружающей среды.

**Ключевые слова:** теплицы, тепличный комбинат, Пензенская область, участки в собственность, рекультивация, окружающая среда

## USE OF LAND UNDER GREENHOUSE ON THE EXAMPLE PENZENSKY TEPLICHNY KOMBINAT JSC IN PENZA

**Kinal A.V., Vlasavnina E.A., Chursin A.I.**

*The Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: lena\_kinal@mail.ru,  
ktkbr1322@yandex.ru*

This article discusses of land for construction of greenhouses as part of or independent agricultural enterprises on the example of JSC «Penza hothouse». Ways of registration of plots for the construction of greenhouses. In some cases, reclamation of land occupied by greenhouses. Greenhouses have economic potential as an enterprise for agricultural purposes, which allows the most efficient to find the use of the agricultural land. For example, JSC «Penza hothouse» can be judged that the reclamation of the land occupied by greenhouses is not required, since new technologies aimed at reducing harm to the environment. This reduces the cost of maintaining greenhouses and land rehabilitation. A list of oversight bodies that monitor violations against agricultural lands and the environment.

**Keywords:** Hothouses, a greenhouse complex, the Penza region, plots in the property, reclamation, the environment

Многие крестьянско-фермерские хозяйства и личные подсобные хозяйства, помимо разведения скота и выращивания сельскохозяйственных культур в открытом грунте, организуют на территории своего предприятия теплицы или тепличный комплекс. Что позволяет получать качественную продукцию круглогодично.

Теплица – отапливаемый парник, представляющий собой защитное сооружение для выращивания ранней рассады (капусты, томатов, огурцов, цветов сеянцев, укоренения черенков или доращивания горшечных растений), для последующего высаживания в открытый грунт. В отличие от парника размеры и система отопления позволяют организовать весь цикл выращивания той или иной культуры. Теплицы покрываются полиэтиленовой плёнкой, стеклом, пластиком или сотовым поликарбонатом. Внутри них исходящее от солнца и труб отопления инфракрасное излучение подогревает растения и почву. Воздух, нагретый от внутренней поверхности, удер-

живается внутри конструкции крыши и стенками.

Тепличный комплекс – промышленные здания, предназначенные для размещения в них орудий производства и для выполнения трудовых процессов, в результате которых вырабатывается промышленная продукция сельскохозяйственного производства культивационной природы происхождения (промышленные парники, теплицы, оранжереи – для выращивания овощей, растений, грибов, цветов и т. д.) [8].

Впервые совхоз «Тепличный» был организован 25 декабря 1973 года – это крупное овощеводческое хозяйство Пензенской области, специализирующееся на круглогодичном снабжении полумиллионного населения города свежими овощами. Строительство теплиц, производственных и жилищно-бытовых объектов было начато в 1971 г. В декабре 1973 г. была сдана в эксплуатацию первая очередь теплиц площадью 6 га, в 1979 году введен в действие второй цех, и в 1983 году – третий цех.

На основании Постановления № 772 от 4.08.1997 г. совхоз был реорганизован в государственное унитарное предприятие «Тепличный». В 2006 г. предприятие в рамках национального проекта развития АПК приступило к поэтапному строительству новых теплиц общей площадью 4,38 га, предназначенных для производства томатов с использованием малообъемной технологии. В период 2006–2007 г.г. была построена и введена в эксплуатацию первая очередь теплиц площадью 2,19 га. В 2008 г. предприятие приступило к строительству второй очереди теплиц площадью 2,19 га. Первый урожай был получен в 2009 г.

5 декабря 2008 г. ГУП Пензенской области «Тепличный» был реорганизован в АО «Пензенский тепличный комбинат». В 2012 г. была проведена реконструкция зданий и сооружений теплиц.

АО «Пензенский тепличный комбинат» – это крупное овощеводческое хозяйство Пензенской области, специализирующееся на круглогодичном снабжении полумиллионного населения города свежими овощами. Площадь под закрытым грунтом – 16 га, в том числе 12 га 70–80-х годов застройки теплиц, и 4 га – новейшие теплицы, построенные по голландским технологиям.

Под огурцами занято 12 га площадей, из них с применением м/о гидропоники – 8 га; грунты с интегральным капельным поли-

вом – 6 га и 8 га – традиционные технологии выращивания на грунтах.

Структура выращивания огурца в хозяйстве – 2-оборотная. В первом обороте, который на сегодняшний день экологически выгоден, хозяйство выращивает только наполовину опыленный гибрид F1 – Атлет. В качестве опылителя используется гибрид F1 – Казанова. Во втором обороте выращивается гибрид огурца F1 – Кураж.

Два гектара современных теплиц занято под томатом продленного оборота. Выращивание ведется на лотках в кокосовом субстрате. [6].

В 2014 году участок, занимаемый АО «Пензенский тепличный комбинат» был поставлен на кадастровый учет как частная собственность. Относится к категории земель населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства (рисунок) [2, 7].

На участке, оформляемом в частную собственность под строительство теплиц, обязательно должны быть проведены кадастровые работы. Участок должен состоять на учете в кадастровом реестре. Также требуется получить разрешение на использование данного участка, в котором указывается целевое назначение земли. Необходимо выяснить, как участок подключен к инженерно-техническим сетям, и проверить правильность оформления соответствующих документов.



АО «Пензенский тепличный комбинат» на публичной кадастровой карте

Оформление участка в собственность происходит в следующем порядке:

- Обращение в форме заявления в органы государственной власти (органы самоуправления, земельный департамент, территориальный орган Росимущества).

- Проведение торгов, публикация результатов.

- В случае выигрыша следующей будет процедура межевания. Возможно, потребуется согласование соседей.

- Перевод денежных средств за участок, оформление договора купли-продажи.

- Подготовка пакета документов для регистрации права в Росреестр.

После получения всех документов, подтверждающих права на собственность, можно приступать к строительству теплицы. Проект на данный объект можно подготовить и согласовать со строительной компанией уже после получения достоверной информации о результатах проведенных торгов.

Оформление земли в аренду осуществляется приблизительно по тому же плану, что и оформление в собственность. На первом этапе будут организованы торги, только разыгрываться будет право на аренду конкретного участка земли.

В условиях договора аренды необходимо тщательно оговорить все нюансы взаимоотношений. Основным условием считается срок аренды, ориентировочные сроки и условия строительства как капитальных строений, так и быстровозводимых конструкций (в нашем случае теплицы), и условия последующего выкупа этой земли с целью оформления собственности. Если после завершения основных работ участок остается в собственности у прежнего владельца, арендная плата продолжает взиматься. Все эти моменты должны быть четко прописаны в заключаемом договоре аренды [1].

Немаловажную роль играет рекультивация земель, используемых под теплицами, при наличии нарушений природного ландшафта, плодородия почв и ухудшения окружающей среды. Это очень дорогостоящий и трудоемкий процесс. Он проводится за счет собственника или арендатора [3].

Восстановление нарушенных земель происходит в 2 этапа:

- Техническая рекультивация земель. На данной стадии производятся такие мероприятия, как снятие или нанесение верхнего плодородного слоя почвы, возведение сооружений для орошения, осушения или укрепления почвы, разбивка территории.

- Биологическая культивация. Этот этап включает в себя перечень мер, направленных на улучшение биологических, агро-

химических, агрофизических показателей почвы: озеленение, биологическая очистка, лесопосадочная деятельность [5].

Контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель и восстановлению их плодородия, снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы осуществляется:

- органами Роскомзема, Минприроды России и другими специально уполномоченными органами в соответствии с их компетенцией, определяемой Положениями об их деятельности;

- соответствующими службами организаций, проводящих работы с нарушением почвенного покрова или осуществляющих авторский надзор за реализацией проектов рекультивации;

- внештатными общественными инспекторами по использованию и охране земель, назначаемыми в соответствии с п. 1.4 Инструкции о порядке работы госземинспекторов по привлечению физических, должностных и юридических лиц к административной ответственности за нарушение земельного законодательства, утвержденной Приказом Роскомзема от 18.02.94 N 18 и зарегистрированной Минюстом России за N 528 от 28.03.94, а также общественными инспекторами по охране природы, назначаемыми в порядке, устанавливаемом Минприроды России [4].

Рекультивация земель зависит от выращиваемых культур и от используемых пестицидов для поддержания и обеззараживания растений.

В отношении земель ОА «Пензенский тепличный комбинат» она не требуется, так как участок, занимаемый комбинатом, находится в пределах санитарных норм. Вместо рекультивации проводится подготовка почв.

Подготовка грунтов.

После ликвидации основной культуры в осеннем обороте с 10 октября проводится подготовка теплиц к первому обороту. Она включает в себя следующие мероприятия:

Дезинфекция растительных остатков смесью инсектицидов.

- Уборка растительных остатков с зачисткой грунта на 7–10 см.

- Мытье теплиц горячей водой.

- Обработка конструкций 1–3 % раствором Фармйода.

- Проводится завоз рыхлящей смеси, включающей в себя 30–40 % опилок; 50–60 % торфа; 10–20 % перегноя.

- Вспашка грунта на глубину 25–30 см.

- Грунт накрывается термостойкой пленкой и пропаривается 24 часа при  $t$  почвы 70–90 °С.



● В агро. хим. лаборатории после пропаривания грунта проводится анализ на содержание основных элементов питания. По их результатам вносятся основные удобрения методом ручного разбрасывания. Если есть необходимость доведения кислотности грунта до заданных параметров – вносится доломитовая мука.

● После основного внесения удобрений проводится их заделка в грунт с помощью механизированного агрегата Ротаспо.

● Устанавливаются поливные шланги после разбивки гряд и лунок для посадки. На одном гектаре высаживается 25 000 растений. Предварительно вносятся биопрепараты в почву (триходермин, америн), и делается влагозарядковый полив. Посев семян гибрида огурца Атлет в рассадном отделении проводится в стандартные кассеты (49 ячеек). Кассеты набиваются специальной смесью «торф + перлит + удобрение ПиДжиМикс». По окончании посева кассеты накрываются прозрачной полиэтиленовой пленкой. Температура воздуха до всходов поддерживается на уровне +26–28 °С. После появления 60 % всходов пленку сразу убирают и начинают круглосуточное досвечивание. В течении 48 ч температуру плавно снижают до 20–22 °С. Для досвечивания используются лампы «Рефлекс» мощности 600 Вт. Средний уровень освещенность на уровне кассет составляет 10 тыс. лк. На 5–6 сутки проводится первая выбраковка сеянцев. Так, при включенных лампах  $t$  воздуха составляет 22–23 °С, при выключенных 17–18 °С. Период дополнительного освещения составляет 16 ч. На 8-й день сеянцы пикируют в горшки с рассадной смесью объемом 1 л. В день пикировки растения не досвечивают, начиная со следующего дня режим досвечивания сокращается до 14 ч. За 3 дня до высадки растения досвечивают в течение 12 ч. Рассаду в теплицу высаживают

в возрасте 24–26 дней, в последующий день перед высадкой не досвечивают [6].

Таким образом, на основе выше сказанного, мы считаем наиболее оптимально использование земель под теплицами. Теплицы или тепличные комбинаты способны обеспечивать свежей продукцией население города и области круглый год, имеют экономический потенциал как предприятия сельскохозяйственного назначения, что позволяет наиболее рационально находить применение землям сельскохозяйственного назначения. На примере АО «Пензенский тепличный комбинат» можно судить о том, что рекультивации земель, занятых теплицами, не требуется, так как новые технологии направлены на снижение вреда окружающей среде. Это позволяет снизить затраты на содержание теплиц и восстановление земель. Данное сельскохозяйственное предприятие является высокорентабельным и прибыльным.

#### Список литературы

1. Конституционные положения, устанавливающие основы правового режима земли как природного объекта и природного ресурса, Конституции РФ (ч. 1, 2 ст. 9 и ч. 2 ст. 8) [Электронный ресурс]. – URL: [www.constitution.ru/](http://www.constitution.ru/).
2. Федеральный закон «о землеустройстве», ФЗ- №78 от 18 июня 2001 г. [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.: одобрен Советом Федерации 6 июня 2001 г.].
3. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» [Текст]: Федеральный закон от 10.01.2002, № 7 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 2. – ст. 133.
4. Приказ от 22 декабря 1995 года № 525 «Об утверждении основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы» [Электронный ресурс]. – URL: [www.fsvps.ru](http://www.fsvps.ru).
5. Панков Я.В. «Рекультивация ландшафтов» [Текст]: учебник / Я.В. Панков. – Воронеж: ВГЛТА, 2010. – 163 с.
6. Официальный сайт ОА «Пензенский тепличный комбинат» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ptk58.ru>.
7. Публичная кадастровая карта Росреестр [Электронный ресурс]. – URL: <https://pkk5.rosreestr.ru>.
8. Теплицы и оранжереи // Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона : в 86 т. (82 т. и 4 доп.). – СПб., 1890–1907.