

Литература

1. Быкова Е. Н., Сеньковская К. Э., Доценко Я. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути решения //Успехи современной науки и образования. – 2017. – Т. 8. – №. 2. – С. 208-211.
2. Казаков В. Н., Григорьев В. В. Основные проблемы определения кадастровой стоимости объектов городской недвижимости //Sotsiologhiya Goroda. – 2016. – №. 4.
3. Козырев А. А., Шумаева К. В. Автоматизация подготовительного этапа проведения кадастровой оценки земель методом сегментирования объектов в Quantum GIS //Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. – 2019. – С. 412-420.4.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2021).
5. Bykova E., Heldak M., Sishchuk J. Cadastral Land Value Modelling Based on Zoning by Prestige: A Case Study of a Resort Town //Sustainability. – 2020. – Т. 12. – №. 19. – С. 7904.
6. Lasota T. et al. Investigation of property valuation models based on decision tree ensembles built over noised data //International Conference on Computational Collective Intelligence. – Springer, Berlin, Heidelberg, 2013. – С. 417-426.

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ КАК ОДИН ИЗ ОБЪЕКТОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Бирулина А.Г.

Научный руководитель старший преподаватель Л.Н. Чилингер

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

С внесением изменений в нормативно-правовые акты и принятие закона №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3] связано правовое регулирование зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ). Законодательное определение статуса данных территорий разрешило судебные вопросы в отношении конкретных видов зон и сделало необходимым внесение их границ в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В Земельном кодексе (ст.104 п.2 ЗК) устанавливаются ограничения и запреты на ведение хозяйственной деятельности и размещение объектов недвижимого имущества, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий [4].

Полный перечень ЗООИТ представлен в статье 105 ЗК РФ, основные из них приведены на рисунке 1 [3].



Рис.1 Классификация зон с особыми условиями использования территорий

Рассмотрим более подробно санитарно-защитные зоны. В соответствии с Федеральным законом (№ 52-ФЗ от 30.03.1999) [5] об обеспечении экологической безопасности населения вокруг объектов, являющихся источниками негативного воздействия, устанавливается специальная территория с особым режимом пользования. Так, санитарно-защитные зоны имеют промышленные производства, объекты топливной энергетики, коммунальной инфраструктуры и автотранспорта. Размер санитарно-защитной зоны рассчитывается на основании проекта и комплексных исследований негативного воздействия предприятия на окружающую среду в процессе производственной деятельности. Правильно проведенные расчетные и опытные мероприятия позволяют определить размер территории, на которой воздействие снижено до значений, установленных гигиеническими нормативами и величин приемлемого риска для здоровья населения.

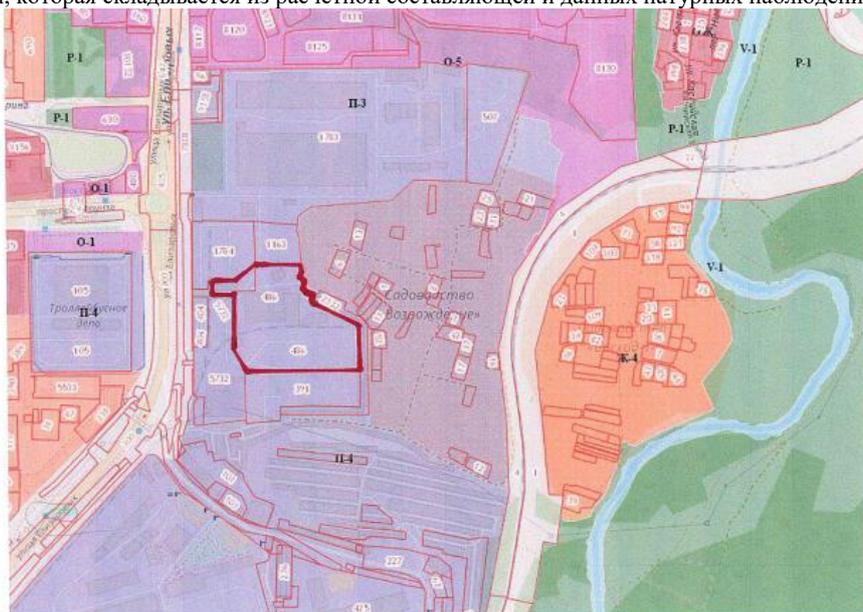
Для территории г. Томска характерно расположение промышленных предприятий наряду с жилыми зонами, вследствие чего их санитарно-защитные зоны, включают в себя жилую застройку, зоны садовых товариществ, организационно-деловые территории и др. На примере предприятия по переработке кабельных отходов рассматривается вариант сокращения санитарно-защитной зоны для ООО «Поли-Система». Ориентировочная СЗЗ устанавливается на расстоянии 100 м. (Согласно СанПин- 2.2.1/2.1.1.1200-03, п. 7.1.1. класс IV, п. 18 «Производства по переработке пластмасс (литье, экструзия, прессование, вакуум-формование)», п. 7.1.2. класс IV, п. 4 «Промышленные объекты по вторичной переработке цветных металлов (меди, свинца, цинка и др.) в количестве до 1000 т/год». Согласно карте градостроительного зонирования г. Томска, фрагмент которой представлен на рис.2, садовое товарищество «Возрождение» располагается в территориальной зоне П-4 (зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности), поэтому для данного объекта рассматривается вариант сокращения санитарно-защитной зоны, вблизи садового товарищества.

В случае принятия решения об уменьшении санитарно-защитной зоны предприятия, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- проведение инвентаризации источников выбросов загрязняющих веществ в атмосферу;
- анализ градостроительной ситуации и территориального планирования
- расчёт уровней физического воздействия (вибрация, шум, загрязнение, тепловые выбросы и т.п.)

Принимая, во внимание проведенные расчеты (выполнены в программе ЭРА 2.0), было установлено, что сокращение санитарно-защитной зоны с северо-восточной, юго-восточной, восточной сторон (от 0 м до 12 м) является достаточным, на границе с земельными участками, отведенными под садоводство. Согласно установленной программе наблюдений за расчетной (предварительной) СЗЗ границы зоны необходимо подтверждать инструментальными замерами.

Сведения о местоположении границ, в том числе и санитарно-защитных подлежат внесению в ЕГРН. На данный момент экологическим законодательством предусмотрено установление ориентировочной санитарно-защитной зоны, которая складывается из расчетной составляющей и данных натуральных наблюдений.



Ж-1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
 Ж-4 Зона садоводств и дачных участков
 П-3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
 П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности

Рис.2 Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Томска: территориальные зоны и границы земельных участков на момент установления санитарно-защитной зоны ООО «Поли-Система»

В марте 2018 с принятием нового Федерального закона № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5] с 1 января 2020 года ориентировочные, расчетные санитарно-защитные зоны прекращают свое существование, а ограничения в отношении земельных участков, расположенные в этих зонах не действуют. Собственники зданий и сооружений, чье имущество находится в границах санитарно-защитных зон обязаны обратиться до 1 октября 2019 года в органы государственной власти с заявлением об установлении или прекращении действия санитарно-защитных зон.

На сегодняшний день существует общая методика внесения сведений о границах санитарно-защитных зон в ЕГРН, однако отсутствие достаточной информации не позволяет получить достоверную оценку земель и справедливую кадастровую стоимость вблизи таких территорий. Границы зон территорий с особыми условиями использования территорий необходимо вносить в документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территорий в соответствии с градостроительной деятельностью.

Ведение и наполнение информационной базы ЕГРН, посвященной внесению границ санитарно-защитных зон должно соотноситься со следующими принципами: [1-3]:

- законностью – внесение сведений должно соответствовать нормативно-правовым актам, разрабатываемым правительством Российской Федерации в отношении санитарно-защитных зон;
- достоверности, информация, вносимая в ЕГРН, должна полно описывать сведения о вносимом объекте;
- полноты, т.е. достаточным перечнем показателей об объекте;
- актуальностью данных и способностью своевременно описывать изменения, происходящие с объектом;
- доступностью, возможностью беспрепятственно получать информацию;
- релевантностью – количество сведений, достаточное для формирования запроса из ЕГРН;
- защищенностью – свойство информации противостоять несанкционированному доступу, просмотру, удалению, изменению.

Литература

1. Аврунев Е. и др. Технологические решения по устранению недостоверной кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 3-9.
2. Дорош М. П. Разработка методики повышения достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости: автореф. дис. ... канд. техн. наук / М. П. Дорош. – Новосибирск, 2018. – 24 с.
3. Зарубин О. А., Агеева А. Р., Агеев А. Е. Технология производства кадастровых работ при исправлении реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". – 2020. – №. 4. – С. 68-80.4.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
5. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс.
6. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА В ЖИЛЫХ МИКРОРАЙОНАХ Г.ТОМСКА

Волобоева А.С.

Научный руководитель доцент Н.В. Кончакова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Уровень автомобилизации в городах России непрерывно увеличивается. Рост уровня автомобилизации приводит к ряду проблем, например: пробкам на дорогах, загазованности селитебных территорий и ухудшению качества жизни населения. Кроме того, рост автомобилей приводит к дефициту территорий, предназначенных для их размещения.

В настоящее время сложилась ситуация, когда площади территорий, предназначенных для размещения автомобильного транспорта в жилых микрорайонах, не соответствуют потребностям населения и тем более не учитывают прогнозируемый рост уровня автомобилизации в российских городах.

Целью данной работы является выявление проблем использования территорий для размещения автомобильного транспорта в жилых микрорайонах г. Томска.

В качестве объектов исследований были выбраны два жилых микрорайона: 3-й микрорайон и микрорайон Зеленые горки.



Рис. 1. Схема расположения жилых микрорайонов г.Томска