

населенных пунктов (998 тыс. участков), земель водного фонда (17 участков), земель промышленности и иного специального назначения (72 тыс. участков), земель особо охраняемых территорий и объектов (722 участка), земель сельскохозяйственного назначения (291 тыс. участков) [3,4].

Плотность населения на юге области выше, а соответственно выше востребованность земель под жилую застройку. Существует программа предоставления определённым категориям граждан земельных участков в собственность бесплатно. Данные участки на территории Свердловской области в 2015 году выделялись в п. Бобровский (Сысертский ГО) и в северной части г. Красноуфимска [2]. Из г. Сысерти можно ездить на работу в г. Екатеринбург ежедневно, но желательно иметь личный автотранспорт. Из Красноуфимска ездить на работу в мегаполис не получится, придётся полностью переезжать и искать работу там, не смотря на то, что уровень зарплат там значительно ниже, чем в Екатеринбурге, а также высок уровень безработицы. Наиболее перспективным вариантом на первый взгляд являются земельные участки в п. Бобровский, Сысертского района. В данном районе активно строятся коммерческие коттеджные посёлки. Рассмотрев их местоположение можно сделать следующие выводы: 1) коммерческие земельные участки под ИЖС строятся вблизи населённых пунктов с возможностью подключения к существующим коммуникациям; 2) данные участки располагаются в непосредственной близости от транспортных магистралей. Бесплатные участки под индивидуальное жилое строительство лишены этих преимуществ. Инфраструктура и дороги запланированы, большинство коммуникаций будут прокладываться за счёт будущих собственников, во всяком случае, от магистральной линии до конкретного землепользования. Поэтому, часто бесплатные участки собственники продают, так как не в состоянии оплатить строительство дома и прокладку коммуникаций.

Литература

1. Афанасьева, С.А. Использование земельных активов для развития ипотеки (на материалах Свердловской области): дисс.... канд. экон. наук: 08.00.05 / Афанасьева Светлана Александровна. – М., 2015. – 152 с.
2. Государственный доклад «О состоянии и об охране окружающей среды в Свердловской области в 2014 г.» [Электронный ресурс] // <http://www.mprso.ru/users/Госдоклад%20часть1.pdf.pdf>
3. Котляров, М.А. Кадастровая оценка земель населенных пунктов как показатель привлекательности территорий (на примере Свердловской области) // Вестник УРФУ. Сер. экономика и управление. 2012. № 1/2012. – С.115-125.
4. Лузин, В. М. Итоги новой кадастровой оценки в Свердловской области: земля дешевле не станет. [Электронный ресурс] // <http://www.nep08.ru/interview/2011/03/21/luzin/>
5. Водный кодекс РФ. [Электронный ресурс] // <http://vodnokod.ru/>

ПРОБЛЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ТОМСК»

К.В. Студёнова

Научный руководитель профессор А.А. Поцелуев

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В настоящее время потребность в совершенствовании правового регулирования, связанного с предоставлением земельных участков для строительства линейных объектов на городских территориях, наиболее актуальна. Существует ряд объективных факторов, которые определяют экономическое развитие и уровень жизни населения, в значительной степени они обусловлены наличием и состоянием различного рода коммуникаций, имеющих линейную протяженность. Инженерные коммуникации являются частью обеспечения жизнедеятельности населения коммунальными услугами (газо-, электро-, тепло-, водо- снабжения, водоотведения и т.д.). Процедура подключения объектов к системам жизнеобеспечения сложна, а в некоторых случаях и невыполнима.

«Разрешение на строительство» является документом необходимым для начала строительства инженерных коммуникаций. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство является документом, подтверждающим соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов). «Разрешение на строительство» предоставляет застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства [1].

Вступившие в силу изменения в Земельном кодексе Российской Федерации (далее - ЗК РФ) с 1 марта 2015 года значительно ограничили возможность образования и предоставления земельных участков, в том числе для строительства инженерных коммуникаций. Во-первых, новый порядок в соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ регламентирует образование таких земельных участков, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществлять исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории [3]. Для города Томска, такая задача стала фактически невыполнимой, поскольку на 1 января 2016г. на территорию города Томска разработано 35,25% проектов планировок и проектов межевания территорий из них утверждено 12,51% (рис.1). Таким образом, муниципальное образование «Город Томск» не имеет проектов планировок и проектов межевания территорий более чем на половину территории. Проводя анализ утвержденных проектов, необходимо отметить, что в них не предусмотрены все необходимые инженерные коммуникации. Таким образом, расположенные на таких

территориях объекты (индивидуальных жилых домов и других объектов) остаются без возможности обеспечения сетями газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, телефонизации и другими коммуникациями. Анализ статистики по количеству образованных земельных участков для строительства инженерных коммуникаций за 2014 - 2015 гг. показывает их значительное сокращение в 4 раза (рис.1).

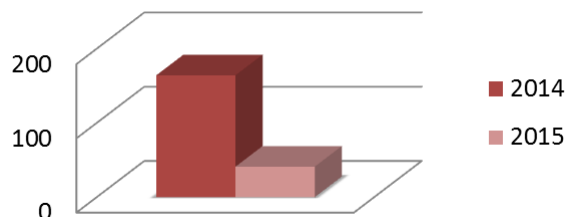


Рис.1. Количество земельных участков, образованных для строительства инженерных коммуникаций по годам (2014-2015гг.)

До 1 января 2016 г. основанием для получения разрешения на строительство линейного объекта мог являться градостроительный план земельного участка или проект планировки и проекта межевания территории. В градостроительном плане земельного участка было определено место допустимого размещения инженерных коммуникаций в границах земельного участка, в то время как проект планировки и проект межевания территории мог не предусматривать размещение инженерных коммуникаций в месте, определенном заинтересованным лицом, либо проект планировки и проект межевания территории отсутствовал. В соответствии с изменениями в ГрК РФ, вступившими в силу с 1 января 2016 года, выдача разрешения на строительство осуществляется исключительно на основании проекта планировки и проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта [1].

Во-вторых, одной из основных причин отказа в предварительном согласовании предоставления земельных участков для строительства инженерных коммуникаций является наличие на запрашиваемом земельном участке сооружений - автомобильных дорог общего пользования местного значения муниципального образования. В соответствии с пп.2 п.8 ст.39.15 и п.5 ст.39.16 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если на земельном участке, указанном в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, расположено сооружение, находящееся в муниципальной собственности, уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка. Согласно п.10 ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размещение инженерных коммуникаций в границах полос отвода автомобильных дорог осуществляется в порядке и на условиях установления публичного сервитута [5].



Рис. 2. Соотношение существующих и разрабатываемых проектов планировки и проектов межевания территории г. Томска

Под большей частью автомобильных дорог земельные участки не образованы, возникает проблема в формировании и постановки на государственный кадастровый учет такого земельного участка в связи с тем, что финансирование таких работ не предусматривалось.

Таким образом, учитывая малое количество утвержденных проектов планировок и проектов межевания на территорию МО «Город Томск», внесенные изменения в Земельный и Градостроительный кодекс не упростили порядок получения разрешения на строительство. Заинтересованные лица сегодня находятся в безвыходном положении, в части не только образования земельных участков для строительства инженерных коммуникаций, но и соответственно получения разрешения на строительство. Решением создавшейся проблемы может стать утверждение проекта закона Томской области «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Томской области», на основании пункта 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ, и проекта постановления администрации Томской области «Об утверждении положения о порядке и условиях размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в

государственной собственности или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Томской области, на основании пункта 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» [4], статьи 3 Закона Томской области от 09 июля 2015 № 100-ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» [2]. В настоящее время указанные акты находятся на стадии согласования.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.
2. Закон Томской области от 09.07.2015 № 100 – ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» // Собрание законодательства Томской области. 2015. № 7/2(127).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. Ст. 4147.
4. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7089.
5. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257 – ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2007. N 46. Ст. 5553

АГРОКЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА В ЗАПАДНОЙ СИБИРИ

Д.В. Теняникова

Научный руководитель аспирант Т.С. Постернак

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Томская область один из самых больших по площади регионов России, однако площадь сельскохозяйственных земель не велика. Область располагается на Юго-Восточной части Западно-Сибирской равнины, имеет общие границы с Красноярским краем на востоке, на юге с Новосибирской и Кемеровской областями, на западе с Омской областью и на северо-западе с Ханты-Мансийским автономным округом и Тюменской областью. Площадь Томской области составляет 314,4 тыс. км² (16-е место в России). Площадь земельного фонда – 31439,1 тыс. га, сельскохозяйственных земель – 2019,0 тыс. га. Большую часть территории области занимают болота, озера, реки и леса. Основная доля площадей сельского хозяйства приходится на долины рек и южную часть области (Шегарский, Кожевниковский, Зырянский и Томский районы) [1].

Гидротермический коэффициент южных районов области равен 1,4 – 1,2, а это значит, что они относятся к влажным, и условия естественного увлажнения удовлетворительные. Общий уровень естественных гидроресурсов для функционирования агро- и биоценозов создает условия для атмосферного и почвенно-грунтового увлажнения, при доминировании атмосферных осадков [5].

Климатические условия южной части области способствуют промывному режиму в формировании почвенного профиля. Это обусловлено сравнительно слабым испарением (200-300 мм в год), частыми осадками, сильным развитием поверхностных и подземных стоков. Для районов сельскохозяйственного производства также характерно повсеместное сезонное промерзание почвы, замедляющего процессы разложения органики и гумусообразования [7].

Среди многообразия типов почв Томской области на территории южных районов преобладают серые лесные почвы, которые характеризуется повышенной кислотностью в верхних горизонтах, ненасыщенностью основаниями, а также невысоким содержанием питательных веществ [3]. Содержание гумуса в почвах определяется количеством поступающей в почву органической массы, а также условиями и характером почвообразовательного процесса, биологическими особенностями возделывания культур, их агротехникой и другими факторами. По содержанию гумуса в почвах оценивают уровень потенциального плодородия и возможные изменения в процессе сельскохозяйственного использования. Почвы земель сельскохозяйственного назначения Томской области относятся к кислым (степень кислотности 5,15) и слабогумусированным.

Исследования почв на содержание подвижных форм тяжелых металлов показали, что на территории области не превышена предельно допустимая концентрация по содержанию радионуклидов и тяжелым металлам (свинец, марганец, медь, никель, цинк, кадмий, валовые формы мышьяка) [5].

Рассмотрим агроклиматические условия соседних с Томской областью территорий для выявления сходства и различий пригодности сельскохозяйственного производства.

Новосибирская область расположена на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Граничит с Томской областью на севере, на юге – с Алтайским краем, с Казахстаном – на юго-западе и на востоке – с Кемеровской областью. Общая площадь области 177,5 тыс. км² – 19 место по России. Относится к умеренно-климатической зоне с континентальным климатом, умеренно-суровой продолжительной и малоснежной зимой и кратковременным жарким летом [4]. Характерно неравномерное распределение осадков в различные сезоны