

Таким образом, в соответствии со статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации [1] для устранения негативного влияния процесса подтопления на жилые сооружения целесообразно жилые дома, находящиеся за прибрежной защитной полосой изъять у собственников; согласно статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации [1] – возместить убытки правообладателям (собственникам, землевладельцам и землепользователям), то есть произвести выплату денежных средств в связи с утраченной выгодой.

Литература

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу Строительные нормы и правила «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» - СНиП 2.06.15-85.
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).
3. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности "Градостроительный атлас города Томска": [электронный ресурс]. URL: <http://map.admin.tomsk.ru/>
4. Кузеванов К.И., Дутова Е.М., Покровский Д.С. Использование геоинформационных технологий при исследовании процессов техногенного подтопления урбанизированных территорий (на примере г. Томска) // Известия ТПУ. – 2004. – №7. – С. 30–35.
5. Попов В. К., Серяков С. В., Серякова Р.Э. Редевелопмент как средство экологизации землеустройства урбанизированных территорий // Известия ТПУ. – 2014. – №1. – С. 191 – 197.
6. Строительные нормы и правила «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» – СНиП 2.06.15-85.
7. Gis-Investor администрации города Томска: [электронный ресурс]. URL: <http://invest-tomsk.ru/>

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ КАТЕГОРИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Е.В. Фролкова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В обществе уже возникло понимание того, что земли сельскохозяйственного назначения нельзя бесконтрольно изымать и использовать для развития населенных пунктов, промышленных, энергетических и других несельскохозяйственных целей, а изменение их целевого назначения, правового режима и разрешенного использования сопряжено со значительными затратами, не обеспечивающими восстановление сельскохозяйственного потенциала территории. За годы реформ земли сельскохозяйственного назначения претерпели самые значительные изменения [4]. Произошли: сокращение площадей продуктивных земель, снижение их плодородия и падение производства сельскохозяйственной продукции [2]. Многие сельскохозяйственные угодья выведены из хозяйственного оборота, почвенное плодородие деградировало [1], проблема сохранения земель сельскохозяйственного назначения обострилась.

Нами был произведен анализ динамики изменения площадей земель Томской области различных категорий за пять лет (таблица).

Таблица

Распределение земель Томской области по категориям за период с 2009г. по 2013г., тыс. га [5]

Категория земель	Года				
	2009.	2010	2011	2012	2013
Земли с.х. назначения	2021,4	2020,6	2020	2019,7	2019,5
Земли населенных пунктов	136,2	136,1	136,1	136,6	136,8
Земли промышленности	48,97	49,3	49,3	49,7	50,4
Земли лесного фонда	28566,7	28597,9	28597,9	28597,9	28597,9
Земли водного фонда	141,5	141,5	141,5	141,5	141,5
Земли запаса	524,3	493,2	493,7	493,4	493

Выявлено, что в период с 2009 по 2013 гг. площадь земель сельскохозяйственного назначения постоянно сокращалась (рис. 1). Этому способствовал низкий уровень спроса при их целевом использовании на производство сельхозпродукции и переработку.

Согласно рис. 1 и 2, построенным по материалам ежегодных докладов Управления Росреестра по Томской области, прогноз по землям сельскохозяйственного назначения не утешительный. Ожидается устойчивое сокращение их площади, в т.ч. за счет исключения из оборота и перевода в другие категории. Прежде всего, это связано с деградацией почвы и зарастанием сельскохозяйственных угодий, с их переводом в земли лесного фонда, а так же с ростом площади земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, развития инфраструктуры и промышленности.

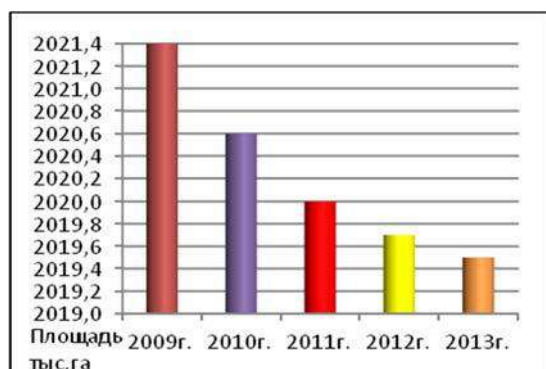


Рисунок 1 - Динамика изменения площади земель сельскохозяйственного назначения [по 3]

Согласно проектным решениям схемы территориального планирования, площадь земель сельскохозяйственного назначения в 2035 г. в Томской области составит 1995 тыс. га, т.е. сократится на 25 тыс. га по сравнению с 2010 г. (рис. 2), в т.ч. за счет их частичного перевода в земли лесного фонда, земли населенных пунктов и земли промышленности. При этом должна учитываться ценность земель, занятых пашней и с бонитетом выше среднеобластного, не подлежащих переводу в земли других категорий [3].

Представленное изменение земель, целиком и полностью согласуется с прогнозом, полученным по фактическим отчетам Томской области. Сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения очевидно и вызывает необходимость принятия превентивных мер.

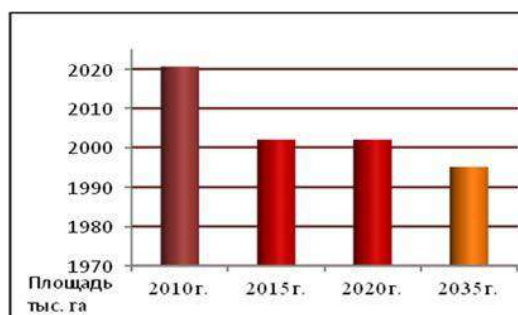


Рисунок 2 – Изменение площади земель сельскохозяйственного назначения в Томской области с 2010г. по 2035г [по 3]

Таким образом, в результате проведенного анализа выявлено следующее:

1. Происходит устойчивое сокращение площади сельскохозяйственных земель и их исключение из оборота;
2. Земли сельскохозяйственного назначения истощаются и деградируют. Основные проблемы, способствующие этому, указаны на рис. 3.

«Отторжение» земель под промышленные и градостроительные нужды



Рис. 3 – Проблемы использования земель сельскохозяйственного назначения.

На основе проведенного анализа нами предложен комплекс мер, включающий:

- усиление контроля со стороны государства над использованием и неиспользованием земель;
- увеличение административной ответственности и ужесточение санкций за неиспользование земель;
- упрощение процедуры изъятия земель и возврат неиспользованных земель в государственный фонд на законодательном уровне с целью дальнейшего их перераспределения;
- формирование государственной программы развития и финансирования в сельскохозяйственной сфере.

Литература

1. Медведева О. Е. Проблемы устойчивого землепользования в России. - М.: Изд-во Института устойчивого развития, 2009. - 104 с.
2. Пасько О.А. Использование земель сельскохозяйственного назначения в Томской области // Аграрная наука. - 2013. - № 6. - С. 9-12
3. Схема территориального планирования Томской области. Приложение к постановлению Администрации Томской области от 08.07.2011 № 204-а директор института: Щитинский В.А., гл. инженер: Шалахина Д.Х.
4. Шалдунова Н. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы, решения //Пермский аграрный вестник. 2013. Вып. № 3. – С. 49-54.
5. Экологический мониторинг: Состояние окружающей среды Томской области в 2008 году / А.М. Адам, В.А. Коляшкин, С.Н. Воробьев, Ю.В. Лунева. — Томск: Издательство «Графика ДТР», 2009-2014. — 144 с.

К ВОПРОСУ О ПРИВЛЕЧЕНИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ К РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ АВАРИЙНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ НОВОСИБИРСКЕ)

М.Н. Хохлова

Научный руководитель старший преподаватель А.Л. Ильных
Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Россия

В настоящее время аварийное, ветхое жилье является местом проживания значительного числа людей. Из самого названия такого вида жилья следует, что оно не пригодно для нормальной жизни граждан.

Анализ законодательного акта «Положение о признании жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 г. N 47 позволяет выделить следующие основные признаки, по которым то или иное здание (помещение) признается непригодным для жилья. Непригодными для жилья, например, являются жилые помещения, имеющие деформации фундаментов, стен, несущих конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и другие, классификация которых приведена в упомянутом положении [3].

Решение о признании жилья непригодным для проживания выносит специальная межведомственная комиссия, которая признает жилье аварийным (если к тому есть основания) и подлежащим сносу. В случае принятия данного решения муниципалитет должен выделить жильцам аварийных домов другие квартиры. Но за счёт одного лишь городского бюджета это сделать практически невозможно, поэтому застройщик, осваивая новые территории, берет на себя обязанность расселить жильцов. Компания передает властям часть квартир бесплатно, а часть по себестоимости, взамен на крупный участок, где можно построить не один высотный дом.

Несмотря на проблемы, местные власти должны быть заинтересованы в сносе ветхого и аварийного жилья в Новосибирске. Реновация территорий является эффективным инструментом развития городской среды, по этому пути идут города во всем мире, но успешные проекты – это те, которые органично вписаны в окружающую территорию. При таком подходе реновация делает использование земельных участков эффективнее, улучшает архитектурный облик города, избавляя его от неприглядных или неэксплуатируемых объектов. Это выгодно не только властям, так как позволяет расселять людей, проживающих в ветхих и аварийных домах, но и девелоперам, которые могут реализовывать проекты на перспективных площадках без проблем с прокладкой коммуникаций [1].

Посредством действующих городских целевых программ, финансируемых за счет бюджетных средств, проблему ликвидации аварийного жилья не решить. Один из способов решения данной проблемы - привлечение строительных компаний к освоению территорий, застроенных ветхими и аварийными жилыми домами. Механизм реализации осуществляется посредством заключения с победителем аукциона договора о развитии застроенной территории, содержащего обязательства сторон (мэрии и застройщика) по расселению домов, подлежащих сносу в границах застроенной территории. Для того, чтобы сделать привлекательными предложения о приобретении земельных участков для застройщиков, необходимо при помощи таких маркетинговых инструментов, как Паблик Рилейшнз (PR), участие в профессиональных выставках, размещение информации в сети Интернет, рассылка писем-предложений и др. При помощи обозначенных методов можно добиться успехов в привлечении строительных компаний.

В данной работе автором сформулированы положительные и отрицательные стороны расселения аварийного жилья для застройщика и рассмотрена перспектива застройки территории микрорайона на конкретных объектах недвижимости. Основными среди положительных аспектов являются: реализация проектов на перспективных