

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

Микрорайон Зеленые горки представляет собой жилой комплекс этажностью от 10 до 17, класса жилья – эконом. Микрорайон, ограничен ул. Беринга, ул. Ивана Черных, ул. Лазарева и ул. Иркутский, расположен в восточной части города.

3-й микрорайон является одним из трех «номерных» микрорайонов Октябрьского района. Микрорайон застроен преимущественно 5-этажными домами в 1970-х годах.

Нормы застройки в условиях реформирования земельного и градостроительного законодательства претерпевали ряд изменений. На рисунке 2 представлен анализ нормативных документов, регламентирующих использование территорий под размещение автомобильного транспорта в жилых микрорайонах.

Нормативный документ	СНиП II-К.2-62 Планировка и застройка населенных мест. Нормы проектирования	СНиП II-60-75** Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов	СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
Понятие	Не предусмотрены территории для размещения автомобильного транспорта	Не предусмотрены территории для размещения автомобильного транспорта	Используются гаражи и открытые стоянки	Используются гаражи и автостоянки. Автостоянки – открытые площадки, предназначенные для хранения или парковки автомобилей	Используются гаражи и стоянки. Стоянка - открытая площадка, предназначенная для хранения и (или) парковки автомобилей
Размер места для размещения автомобиля	-	-	25 кв. м (для открытых стоянок)	25 кв. м (для автостоянок)	25 кв. м (для стоянок)
Нормы расчета	Не регламентируется	Не регламентируется	Не менее 0,8 кв. м на человека	Устанавливает уровень автомобилизации 350 легковых автомобилей на 1000 человек, включая 3-4 такси и 2-3 ведомственных автомобиля	Количество машино-мест на квартиру рассчитывается в зависимости от типа жилого дома по уровню комфорта: 1) бизнес-класс - 2,0; 2) стандартное жилье - 1,2.

Рис.2. Сравнение нормативных документов, регламентирующих использование территорий под размещение автомобильного транспорта

В соответствии с СНиП II-К.2-62 в 3-м микрорайоне, построенном в 1970-х годах, не предусматривались территории для размещения автомобильного транспорта [2]. По этой причине возник ряд проблем. Первая проблема связана с сужением проезжей части за счет размещения автомобилей вдоль внутриквартальных проездов. На момент строительства 3-го микрорайона действовал такой документ, как СНиП II-К.3-62 Улицы, дороги и площади населенных мест. Нормы проектирования [3]. Согласно данному нормативному документу, проезд внутри микрорайона должен иметь 1-2 полосы движения с шириной одной полосы 3,5-2,75 м. В настоящее время, за счет размещения автомобилей вдоль проезжей части, ее ширина сокращается с 5,5 до 3,5 м вдоль жилого дома по ул. Ивана Черных и с 3,5 до 1,5 м вдоль жилого дома по ул. Беринга. В результате чего затрудняется передвижение и осуществление необходимых маневров пожарной и иной специализированной техники, габариты которой в настоящее время увеличились.

Вторая проблема заключается в самовольном занятии частей земельных участков отдельными жильцами под размещение автомобилей. Оборудование стоянки без разрешения путем самостоятельного установления заграждений влечет за собой наложение административного штрафа в соответствии со ст.7.1 Федерального закона от 30.12.2001 N 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» [1]. Если определена кадастровая стоимость земельного участка, то величина штрафа для граждан составляет от 1 до 1,5 процента данной стоимости, в ином случае – от пяти до десяти тысяч рублей.

Третья проблема представляет собой нарушение предназначения территории: размещение автомобилей на тротуарах, озелененных территориях, детских и спортивных площадках. Несоблюдение правил стоянки автомобильного транспорта влечет наложение административного штрафа в размере пятисот рублей в соответствии с действующим федеральным законом.

Внесенные в 2014 году изменения в нормативы по парковочным местам регламентируют «одно машино-место на квартиру». Однако в микрорайоне Зеленые горки для жилого дома по адресу ул. Юрия Ковалева, д.45, построенного в 2018 году, спроектировано 128 парковочных мест, что на 144 меньше необходимого количества. Проблема сужения проезжей части вдоль внутриквартальных дорог в новых микрорайонах остается актуальной.

В 2020 году на декабрьском собрании городского парламента планировалось рассмотреть вопрос о снижении норматива по парковкам с «1 квартира – 1 парковочное место» до 1 парковочного места на 100 кв.м жилой площади для снижения стоимости квадратного метра в домах. Данный вопрос был снят с повестки по причине дополнительной проработки. Предлагаемые изменения не учитывают стремительный рост автомобилизации и недопустимы для Томска.

Выявленные проблемы использования территории для размещения автомобильного транспорта в жилых микрорайонах предлагается решить следующим образом:

1. Ужесточение административной ответственности за нарушение правил парковки.
2. Использование свободных территорий для размещения многоуровневого паркинга.

3. Осуществление систематического государственного земельного надзора территориальными органами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за соблюдением требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или его части, об использовании земельных участков по целевому назначению.
4. Создание муниципальной программы по развитию парковочного пространства в городе Томск.

Литература

1. Кодекс Российской Федерации об административных нарушениях от 30.12.2001 года N 195-ФЗ: Консультант Плюс. [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
2. СНиП II-К.2-62 Планировка и застройка населенных мест. Нормы проектирования. М.: Государственный комитет Совета Министров СССР, 1967.
3. СНиП II-К.3-62 Улицы, дороги и площади населенных мест. Нормы проектирования. М.: Государственный комитет Совета Министров СССР, 1963.
4. СНиП II-60-75** Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. М.: Государственный строительный комитет СССР, 1985.
5. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. М.: Государственный строительный комитет СССР, 1989.
6. СП 42.1333.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. М.: Министерство регионального развития Российской Федерации, 2011.
7. СП 42.1333.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. М.: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 2017.

ПРОБЛЕМЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ)

Гатина Н.В.

Научный руководитель доцент М.В. Козина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Качество выполнения кадастровых работ играет очень важную роль для учетно-регистрационной системы, а также в целом системы управления земельно-имущественным комплексом.

С 1991 года с начала проведения земельной реформы впервые была принята инструкция по межеванию в 1996 году, включающая в себя основное содержание работ, а также требования к точности и порядок выполнения таких работ. В процессе развития кадастровой системы от земельного кадастра к Единому государственному реестру недвижимости был расширен перечень объектов кадастрового учета. Однако, на сегодняшний день, инструкции, требования и различные методики, разработанные Правительством РФ с момента начала проведения земельной реформы, потеряли свою актуальность и морально устарели, а процесс выполнения кадастровых работ в отношении других объектов недвижимости государством не регламентирован.

Условия жизни населения напрямую зависят от наличия современной инженерной инфраструктуры города, в которую включаются инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие благоприятные санитарно-гигиенические и безопасные геофизические условия проживания, а также защиту природной среды от негативных последствий жизнедеятельности населения.

Согласно п.7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации недвижимости» [1], государственный кадастровый учет недвижимого имущества представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а поскольку, линейные сооружения (инженерные коммуникации), согласно п.10 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [2], являются объектами капитального строительства, то подлежат обязательному кадастровому учету.

Документом, необходимым для постановки на государственный кадастровый учет линейных сооружений (инженерных коммуникаций) является технический план подготавливаемый, кадастровым инженером [1], поэтому в доказательство затронутой темы в настоящей работе были проанализированы результаты отчетов Росреестра по основным ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами при подготовке технических планов на линейные сооружения за I квартал 2021 года, которые показали, что основными ошибками являются нарушения положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ и Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.12.2015 N 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». Для сокращения числа недочетов в представленных документах, необходимо разработать четкий порядок действий для кадастровых инженеров и утвердить такой порядок на федеральном уровне в целях повышения качества вносимой информации об объектах недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с чем, в настоящем исследовании были отмечены основные подходы к разработке методики выполнения кадастровых работ в отношении линейных сооружений (инженерных коммуникаций).