

ВЛИЯНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ РАБОЧЕГО ПОСЁЛКА БАШМАКОВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Тюкленкова Е.П.¹, Пресняков В.В.¹, Галкина М.С.¹

¹ *ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Россия, 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28; адрес электронной почты: office@pguas.ru*

В данной статье описывается влияние функционального зонирования территорий на кадастровую оценку земель на примере рабочего посёлка Башмаково Пензенской области. Приведены основные положения функционального зонирования, а также зоны, выделяемые при функциональном зонировании, с которыми тесно связана кадастровая оценка земель населённых пунктов, их назначение, особенности кадастровой оценки территорий населённых пунктов, разделение последних на оценочные микрозоны. Также рассмотрены принципы размещения функциональных зон на основе схемы (в масштабе 1:10000) функционального зонирования рабочего посёлка Башмаково. В работе проведены расчеты кадастровой стоимости на объекты недвижимости, согласно которым самую высокую стоимость в посёлке имеют земли промышленной и общественно-деловой зоны, вычислена средняя цена на объекты во всех зонах на квадратный метр.

Ключевые слова: территориальное зонирование, кадастровая оценка, населённый пункт, генеральный план, планирование.

INFLUENCE OF FUNCTIONAL ZONING OF TERRITORIES ON THE CADASTRAL ASSESSMENT OF LANDS ON THE EXAMPLE OF BASHMAKOV'S WORKING SETTLEMENT OF THE PENZA REGION

Tyuklenkova E.P.¹, Presnyakov V.V.¹, Galkina M.S.¹

¹ *Federal State Educational Institution of Higher Professional Education «Penza State University of Architecture and Construction», Russia, 440028, Penza, Germana Titova st., 28, e-mail: office@pguas.ru*

This article describes the influence of functional zoning on the cadastral valuation of land on the example of the camp Bashmakovo Penza region. The main provisions of the functional zoning, as well as areas that are expelled by functional zoning, which is closely linked cadastral valuation of land settlements, their purpose, especially cadastral valuation of settlements, the separation of the latter on the evaluation microzones. Just consider guidelines for placing functional areas based on the schema (scale 1:10,000) of the functional zoning of the camp Bashmakovo. In this paper we calculated the cadastral value of real estate assets, according to which the highest value in the village are landless industrial and social - business zone, the average price for objects in all areas per square meter.

Keywords: territorial zoning, cadastral valuation, settlement, general plan, planning.

С функциональным зонированием территорий тесно связана кадастровая оценка земель населённых пунктов. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по виду функционального использования. Исходя из функционального использования, оценка выполняется с учетом стоимостного зонирования территории сравнительным путем: анализируются данные, уже известные от близких по значению кадастровой стоимости земельных пунктов. Далее учитываются такие факторы, как сложившаяся застройка, землепользование, размещение рек, путепроводов, железных дорог, улиц и дорог, границы кадастровых кварталов и районов.

Основным инструментом регулирования землепользования в городах при планировании градостроительства является зонирование (архитектурное, градостроительное, функциональное, территориально-экономическое).

Функциональное зонирование городских территорий – наиболее общая форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств и т.п.).

Функциональное зонирование – это дифференциация территории города по характеру использования, т.е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения – труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства.

В городе имеются следующие градостроительные зоны, различные по своим функциям:

Селитебная (жилая) зона – предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социально-культурного и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду. К жилым зонам также относятся территории садоводческих и дачных кооперативов, если они расположены внутри границ (черты) поселения.

Промышленная зона – предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для обеспечения деятельности производственных объектов. В производственную зону включается и территория санитарно-защитных зон самих объектов.

Рекреационная зона – предназначена для организации мест отдыха населения – парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты.

Санитарно-защитная зона — зеленые насаждения шириной от 50 до 1000 м., защищающие территории от вредного влияния промышленности и транспорта.

Транспортная зона — предназначена для размещения и деятельности сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также инженерного оборудования.

Коммунально-складская зона —предназначена для размещения торговых складов, складов для хранения овощей и фруктов, предприятий по обслуживанию транспорта (депо, автопарки), предприятий бытового обслуживания (фабрики-прачечные и фабрики химической чистки) и т.д.

Прочие земли – категория объединяет другие категории, не вошедшие в вышеуказанные зоны (земли запаса, обороны, захоронений и др.).

Формирование функциональных зон и размещение на них объектов регламентируется МДС-30-1.99 и СНиП 2.07.01-89*. Органы местного самоуправления городских и сельских поселений в соответствии с местными условиями могут устанавливать иные территориальные зоны, а также включать в них земельные участки и иные объекты недвижимости.

Территории выделенных функциональных земельных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные оценочные микрзоны в зависимости от их использования и расположенных на них видов, а в необходимых случаях и подвидов объектов недвижимости.

Например, на землях жилой застройки, занимающих, как правило, значительную часть территории поселения, выделяются в отдельные оценочные микрзоны земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных земельных участков;
- многоэтажной секционной застройкой (3-5 этажей),
- многоэтажной секционной застройкой (6-9 этажей);
- многоэтажной секционной застройкой (10-12 этажей) и т.д.

Земельные участки с малоэтажными благоустроенными или не полностью благоустроенными жилыми домами можно подразделить на следующие виды объектов недвижимости: земельные участки с жилыми кирпичными, рубленными, щитовыми, панельными и другими домами.

Земельные участки с жилыми многоэтажными домами можно подразделить на оценочные микрзоны по видам объектов недвижимости, то есть участки с многоквартирными пятиэтажными домами, панельными, кирпичными, улучшенного качества, элитными домами-новостройками и т.д. Количество микрзон определяется с учетом плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности социально-культурными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей. В качестве границ оценочных микрзон принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, озера, овраги, обрывы и т.п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, эстакады, трубопроводы, насыпи, мосты и т.п.);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непромышленного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных угодий.

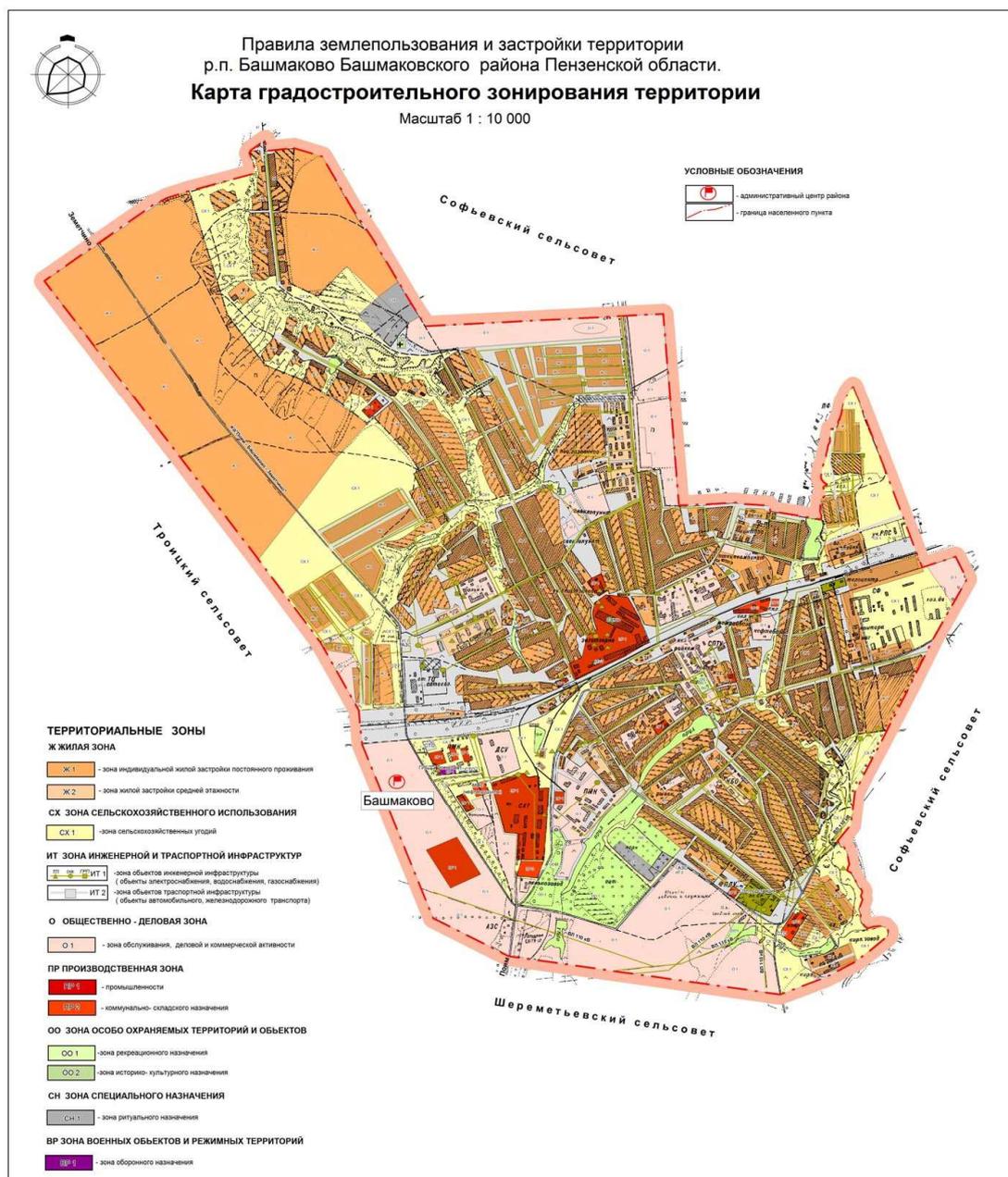
В границах оценочных микрзон устанавливаются параметры типичных земельных участков по общей площади, площади застройки, форме, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

В зависимости от зоны существуют свои правила кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства или сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

На примере функционального зонирования территории рабочего поселка Башмаково (рис. 1) рассмотрим какова кадастровая стоимость участков в зависимости от зон.



*Рис. 1 Карта градостроительного зонирования территории
р.п. Башмаково*

В рабочем поселке выделяют жилую зону, зону с/х назначения, общественно-деловую, транспортную, производственную, особо охраняемых территорий и объектов, зону специального назначения, зону военных объектов и режимных территорий.

В результате проведения государственной кадастровой оценки земель было установлено, что в среднем цена на объекты во всех зонах не превышает 100 руб/м². В центральной зоне поселка цены в жилой, общественно-деловой и производственной зонах возросли до 1000руб/м². Примером может служить бассейн и велотрек, находящиеся на ул. Губкина, стоимость которых составляет 3717328,70 и 5045068,36 млн. руб. А также магазин

на ул. Советской, АЗС на ул. Суворова стоимостью 1579023,64. В единичных случаях встречаются объекты со стоимостью в 50000 руб/м², такие как больница на ул. Строителей. Цены на объекты в общественно-деловой и промышленной зоне имеют наибольшую величину по сравнению с другими зонами (по данным публичной кадастровой карты на сайте Росреестра).

При проведении землеустроительного и градостроительного проектирования рекомендуется уделить большее внимание проблемам отсутствия границ зон, что не обеспечивает точности их положения на местности, приводит к земельным спорам и судебным делам в сфере оборота земель, это приводит к уменьшению налогооблагаемой базы и невозможности постановки многих земельных участков на кадастровый учет из-за неточного определения площадей и границ.

Список литературы

1. Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 119 с.
2. Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли / Учебное пособие. – 2009 г.
3. Градостроительный кодекс РФ. – М: Проспект, 2013 г. – 160 с.
4. Землеустройство [текст]: уч. пособие/ О. В Тараканов, Тюкленкова Е.П., Пресняков В.В. – Пенза: ПГУАС, 2009. – 268 с.
5. Земельный кодекс РФ – М: Проспект, 2013. – 96 с.
6. Официальный сайт администрации Башмаковского района [Электронный ресурс]. – URL: <http://rbash.pnzreg.ru/>.
7. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».
8. Тюкленкова Е.П. Пресняков В.В. Составление схемы функционального зонирования сельского населённого пункта на примере рабочего посёлка Золотарёвка Пензенской области. – Пенза: ПГУАС, 2012. – 6 с.

Рецензенты:

Бакушев С.В., д.т.н., профессор кафедры «Механика» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.

Бормотов А.Н., д.т.н., профессор кафедры «Автоматизация и управление» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный технологический университет», г. Пенза.