

5. **Dashko R.E., Lange I.Yu.** Vliyanie zagryazneniya nefteproductami i ih degradatsii v poszemnoj srede na geotekhnicheskie parametry peschano-glinistykh gruntov. // Geotekhnika. 2013. № 5/6. S. 50-63.

6. **Brakorenko N.N.** Vliyanie nefteproductov na petrografichesky sostav i fiziko-mekhanicheskie svoystva peschano-glinistykh gruntov // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. 2011. № 342. S. 197-200.

7. **Fedorova T.N., Sinigovets M.E., Saranin E.K., Kuzmich M.A.** Ecologicheskie problemy pri uglevodorodnom zagryaznenii./ Vserossiyskiy nauchno-issledovatel'skiy institut informatizatsii agronomii i ekologii (Nemchinovka-1) «VNIIAgroecoinform», 2011. № 2. S.13

The information was received at the editorial office on 21.05.2017

Information about the authors

1. **Shibalova Galina Vyacheslavovna**, associate professor of the chair «Organization and technologies of construction of environmental engineering objects». FSBEI HE RGAU-MAA named after C.A. Timiryazev, 127550. Moscow, ul. Bol'shaya Akademicheskaya. d. 44; tel. 8(499) 976-07-13, e-mail: virginsoil@yandex.ru

2. **Shkaredo Victoria Alexandrovna**, master FSBEI HE RGAU-MAA named after C.A. Timiryazev, 127550. Moscow, ul. Bol'shaya Akademicheskaya. d. 44; e-mail: v.shkaredo@mail.ru

УДК 502/504:711.4: 332.2

М.Е. СКАЧКОВА, Н.И. КАРПЕКИНА

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Выполнен отбор земельных участков, расположенных в общественно-деловой зоне Василеостровского района Санкт-Петербурга, опираясь на данные Росреестра о виде разрешенного использования, площади, подзоне и застройке земельного участка, и Правил землепользования и застройки. Всего выбрано 45 земельных участков на территории Василеостровского района. Проведен анализ видов разрешенного использования земельных участков общественно-деловой зоны, используя полученные о них сведения. Применены аналитический метод, метод пространственного анализа и геоинформационные технологии. В результате выявлены несоответствия установленных видов разрешенного использования земельных участков объекта исследования утвержденному классификатору видов разрешенного использования и существующей застройке. Установлена классификация выявленных несоответствий. Это доказывает необходимость разработки комплексной методики установления видов разрешенного использования земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования земельного участка, общественно-деловая зона, классификатор видов разрешенного использования земельных участков, правила землепользования и застройки, подзоны общественно-деловой зоны.

Введение. Вид разрешенного использования – это важная характеристика земельного участка, которая определяет, как можно использовать и какую деятельность вести на земельном участке. Установление правильного вида разрешенного использования земельного участка необходимо для наиболее эффективного использования земли.

В 2001 г. Земельным кодексом Российской Федерации был установлен принцип, согласно которому правовой режим земли определялся не только в зависимости от ее категории, но и от вида разрешенного использования земельного участка. А первый перечень видов разрешенного использования для земель населенных пунктов

был введен лишь в 2007 г. в методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, который состоял из 17 видов разрешенного использования.

Вопросами установления видов разрешенного использования земельных участков занимались такие ученые, как С.Н. Волкова [1] (дала обоснование видов разрешенного использования для земель сельскохозяйственного назначения), а также А.Г. Кителева [2] (представила подходы к формированию классификатора видов разрешенного использования и связанные с этим проблемы).

Материалы и методы исследования. В настоящее время утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (на федеральном уровне) [3]. В нем перечислены основные виды, которые разбиваются на подвиды (табл. 1).

На данный момент нет нормативно-методического обеспечения порядка установления видов разрешенного использования земельных участков, в связи с чем возникают несогласованность установленных видов разрешенного использования земельных участков реальному землепользованию, а также несоответствие общепринятому классификатору. В связи с этим, целью работы являлся анализ видов разрешенного использования земельных участ-

ков Санкт-Петербурга для подтверждения указанной выше проблемы.

Общественно-деловая зона является одной из территориальных зон города (зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты). В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов [4].

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан [5].

Таблица 1

Основные виды разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование вида разрешенного использования
1.0	Сельскохозяйственное использование
2.0	Жилая застройка
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
4.0	Предпринимательство
5.0	Отдых (рекреация)
6.0	Производственная деятельность
7.0	Транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
10.0	Использование лесов
11.0	Водные объекты
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
13.3	Ведение дачного хозяйства

Объектом исследования являлась общественно-деловая зона Василеостровского района Санкт-Петербурга. Выбор объекта обосновывается следующим:

- учреждения и предприятия обслуживания общественно-деловой зоны выполняют важные социальные функции: образовательную, коммерческую, деловую, специального назначения;

- земельные участки общественно-деловой зоны имеют повышенную инвестиционную привлекательность вследствие их высокой значимости в сфере экономики.

Поэтому грамотное установление вида разрешенного использования должно выступать механизмом для оптимизации управления объектами недвижимости общественно-деловой зоны Санкт-Петербурга.

Начальным этапом анализа стал подбор земельных участков в границах Василеостровского района Санкт-Петербурга. Для этого была создана база данных средствами *MS Excel* с учетом сведений Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

(ПЗЗ) [6], а также данных Публичной кадастровой карты.

Общественно-деловая зона Василеостровского района сформирована тремя подзонами (рис. 1). Характеристики каждой подзоны согласно ПЗЗ приведены в таблице 2.

В общественно-деловой зоне Василеостровского района было проанализировано 45 земельных участков (без учета намывных территорий), из которых:

- 25 расположено в подзоне ТД1-1_1;
- 1 расположен в подзоне ТД1-2_2;
- 19 расположено в подзоне ТД2_1 (рис. 2).

В ходе исследований анализировались следующие характеристики земельных участков: подзона, площадь, установленный вид разрешенного использования, существующая застройка и ее функциональное назначение. Результатом стала классификация выявленных несоответствий по группам (табл. 3). На рисунке 3 красным контуром выделены земельные участки с выявленными несоответствиями.

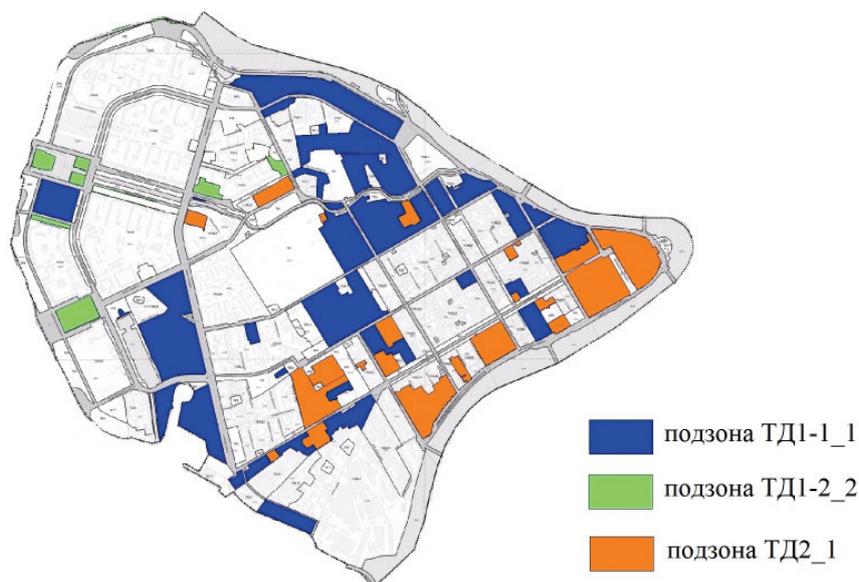


Рис. 1. Схема территории Василеостровского района с выделенной общественно-деловой зоной

Таблица 2

Характеристика подзон общественно-деловой зоны

Название подзоны	Характеристика подзоны
ТД1-1_1	Входят объекты многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города
ТД1-2_2	Входят объекты многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния КАД
ТД2_1	Входят специализированные общественно-деловые объекты, расположенные на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга

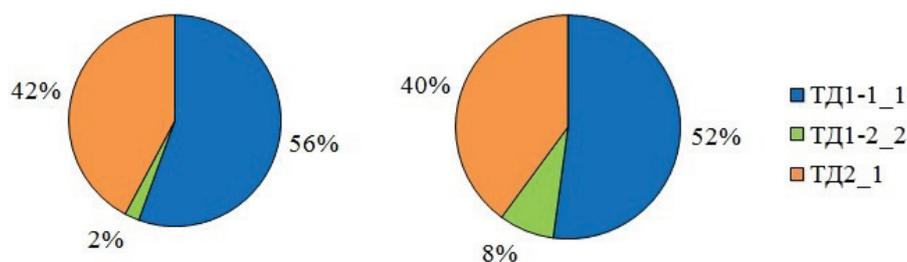


Рис. 2. Соотношение земельных участков, расположенных в различных территориальных подзонах: слева – по количеству; справа – по площади

К первой группе относится земельный участок № 2, на котором находится гостиница Park Inn; установленный вид разрешенного использования – для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка не соответствует функциональному назначению объекта недвижимости, расположенного на нем.

Ко второй группе относится земельный участок № 4 – на нем расположен корпус Балтийского института экологии, политики и права; установленный вид разрешенного

использования: для размещения промышленных объектов. Данный вид разрешенного использования отсутствует в классификаторе.

К третьей группе относится земельный участок № 10, на котором нет застройки; установленный вид разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения. Данный вид относится к другой зоне – ТКЗ (зона специального назначения – военных и иных режимных объектов). Следовательно, данный участок либо был по ошибке отнесен к общественно-деловой зоне, либо его вид разрешенного использования был установлен некорректно.

Таблица 3

Классификация выявленных несоответствий по группам

Характеристика несоответствия	№ земельного участка
Земельному участку присвоен вид разрешенного использования, не соответствующий существующей функции расположенного на нем объекта капитального строительства	2, 3, 6, 9
Земельному участку присвоен неактуальный в соответствии с законодательством вид разрешенного использования	4, 5, 7
Земельный участок с данным видом разрешенного использования не относится к общественно-деловой зоне	10



Рис. 3. Схема Василеостровского района с выявленными несоответствиями

Результаты исследований. По количеству земельных участков и по занимаемой площади в Василеостровском районе преобладает подзона ТД1-1_1. К данной подзоне относятся, за исключением жилых домов, различные торговые предприятия, бизнес-центры, общеобразовательные учреждения, выставочные центры и другие объекты. Преобладание данной подзоны обусловлено очевидной потребностью населения в перечисленных социально-значимых объектах.

Пространственный анализ территории Василеостровского района показывает наличие трех условных зон, которые визуальны выделены в зависимости от обеспеченности и плотности распределения учреждений и предприятий общественно-деловой зоны: I – зона высокой обеспеченности; II – зона средней обеспеченности; III – зона низкой обеспеченности (рис. 4).

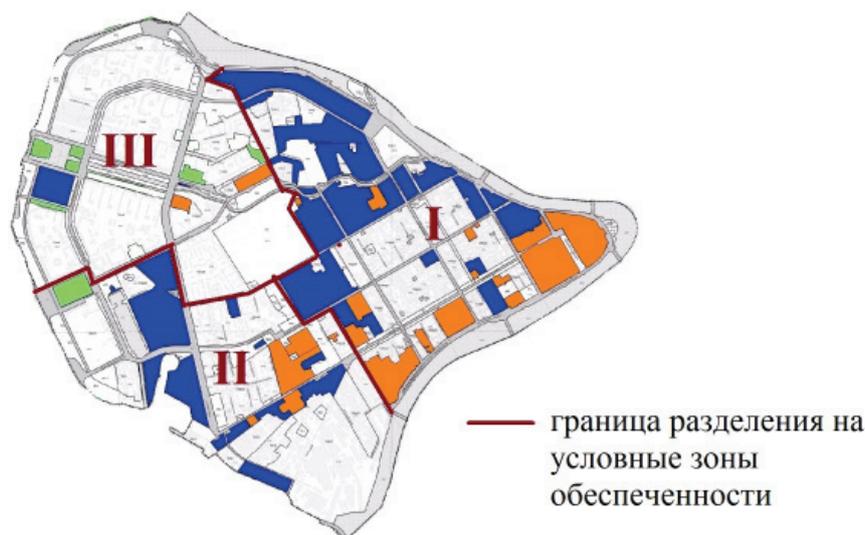


Рис. 4. Условное деление территории Василеостровского района на зоны обеспеченности учреждениями и предприятиями общественно-деловой зоны

В выделенной зоне I прослеживается довольно высокая плотность и обеспеченность общественно-деловыми учреждениями и предприятиями, в зоне II плотность и обеспеченность ниже, чем в зоне I, а в зоне III наблюдается дефицит общественно-деловых учреждений и предприятий. Из проведенного пространственного анализа можно заключить, что больше всего предприятий находится ближе к историческому центру, а с удалением от него – обеспеченность социально-важными объектами снижается до недопустимого уровня. В зоне III на сегодняшний день преобладает жилая застройка, однако, жители этих микрорайонов не обеспечены достаточным количеством различных общественных учреждений и предприятий.

Процент земельных участков с некорректным видом разрешенного использования составляет 22%, что доказывает необходимость разработки методического обеспечения установления вида разрешенного использования земельных участков с учетом наиболее эффективного, полного, рационального использования земель.

Выводы

Проведенный анализ подтверждает проблематику исследования: на данный момент выявлено несовершенство установления видов разрешенного использования земельных участков в общественно-деловой зоне, вследствие чего необходима разработка нормативно-методического обеспечения порядка установления вида разрешенного использования земельных участков.

Одновременно с исследуемой проблемой была найдена еще одна – это дефицит предприятий и учреждений общественно-деловой зоны северо-западной части территории Василеостровского района.

Библиографический список

1. Волков С.Н. Обоснование видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения. // Международный сельскохозяйственный журнал. 2014. № 6. С. 3-9.
2. Кителева А.Г. Подходы к формированию классификатора видов разрешенного использования в российских мегаполисах. // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 9 (180). С. 102-106.
3. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков / Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=1#p28 (Дата обращения 27.02.2017).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/#p1048 (Дата обращения 28.03.2017).
5. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712> (Дата обращения 29.03.2017).
6. О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга / Постановление

Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года N524 [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/456007157> (Дата обращения 20.01.2017).

Материал поступил в редакцию 05.04.2017 г.

Сведения об авторах

Скачкова Мария Евгеньевна, кандидат технических наук, доцент, доцент

кафедры инженерной геодезии ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет», тел. +7 (911) 999-91-24, e-mail: skachkova_me@spmi.ru

Карпекина Надежда Игоревна, студентка 3-го курса специальности «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет», тел.: +7 (911) 217-91-18, e-mail: niusha1695@gmail.com

M.E. SKACHKOVA, N.I. KARPEKINA

Federal state educational institution of higher education «Saint-Petersburg mountain university, Saint-Petersburg, the Russian Federation

PECULIARITIES OF ESTABLISHMENT OF TYPES OF THE PERMITTED USE OF LAND PLOTS OF SAINT-PETERSBURG

Selection of the land located in the socio-economic zone of the Vasileostrovsky district of St. Petersburg is made based on the data of Rosreestr on the permitted use of land, the area, the subzone and the development of the land plot, and on the Regulations of land use and development. A total of 45 lands were selected on the territory of the Vasileostrovsky district. The analysis of the permitted land plots use of a socio-economic zone using the information obtained about land was carried out. There were used the analytical method, method of spatial analysis and GIS technologies. As a result there was found a non-correspondence of the established types of the permitted land use to the classifier of the permitted land use and existing land development. Classification of the revealed discrepancies was established. This proves the necessity to develop a comprehensive methodology for determining types of the land permitted use and real estates strongly tied with them.

Permitted use of land, socio-economic zone, classifier of permitted use of land, regulations of land use and development, subzones of socio-economic zone.

References

1. **Volkov S.N.** Obosnovanie vidov razreshennogo ispolzovaniya zemel sel'skokozyajstvennogo naznacheniya. // Mezhdunarodny sel'skokozyajstvenny zhurnal. 2014. № 6. S. 3-9.

2. **Kiteleva A.G.** Podhody k formirovaniyu klassifikatora vidov razreshennogo ispolzovaniya v rossijskih megapolisah. // Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2016. № 9 (180). S. 102-106.

3. Ob utverzhdenii klassifikatora vidov razreshennogo ispolzovaniya zemelnykh uchastkov / Prikaz Mineconomrazvitiya Rossii ot 01.09.2014 № 540 [Electronny resurs]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=1#p28 (Data obrashcheniya 27.02.2017).

4. Gradostroitelny kodeks Rossijskoj Federatsii ot 29.12.2004 № 190-FZ (red. ot 07.03.2017) [Electronny resurs]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/#p1048 (Data obrashcheniya 28.03.2017).

5. SP 42.13330.2011. Gradostroitelstvo. Planirovka I zastrojka gorodskih I sel-

jskih poselenij [Electronny resurs]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200084712> (Data obrashcheniya 29.03.2017).

6. O Pravilah zemlepolzovaniya i zastrojki Sankt-Peterburga / Postanovlenie Pravitelstva Sankt-Peterburga ot 21 iyunya 2016 goda N524 [Electronny resurs]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/456007157> (Data obrashcheniya 20.01.2017).

The material was received at the editorial office
05.04.2017

Information about the authors

Skachkova Mariya Evgenievna, PhD, associate professor, Department of Engineering Geodesy, Sankt-Petersburg Mining University, tel. +7 (911) 999-91-24, e-mail: skachkova_me@spmi.ru

Karpekina Nadezhda Igorevna, student of the 3rd year of the speciality «Land management and cadastres», Sankt-Petersburg Mining University, tel. +7 (911) 217-91-18, e-mail: niusha1695@gmail.com