

ФОЛОМЕЙКИНА Л. Н., ХОХЛОВА Е. Э.

**АУДИТ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ФОРМИРОВАНИЕ
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН НА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ¹**

Аннотация. В статье рассматривается использование земель в пределах г. Саранска по отдельным категориям, видам собственности и целевому назначению. Проводится аудит землепользования, выделяются особенности использования земель, проблемы и перспективы преобразования городских территорий. Особое внимание уделяется изучению процесса трансформации производственных территорий и перехода земель промышленности в категорию земель общественно-деловой застройки.

Ключевые слова: аудит землепользования, город, категория земель, Саранск, производственная территория, общественно-деловая зона, землепользователь, трансформация, проблема, рациональное землепользование.

FOLOMEIKINA L. N., KHOKHLOVA E. E.

**AUDIT OF LAND USE AND FORMATION
OF PUBLIC BUSINESS ZONES ON URBAN AREAS**

Abstract. The article considers the use of lands within the city of Saransk in accord with their categories, types of ownership and purpose. The study presents an audit of land use, reveals special features of land use, discusses problems and prospects of urban areas transformation. The authors focus on the transformation of industrial areas and their further transferring in the category of lands for public and business development.

Keywords: audit of land use, city, land category, Saransk, industrial area, public business zone, land user, transformation, problem, rational land use.

Бурный процесс урбанизации в последнее время является причиной острого дефицита свободных земель в городах. В связи с этим большую актуальность приобретает проблема регулирования рационального землепользования в пределах городских территорий. В городах ощущается постоянная необходимость строительства жилья, прокладки дорог и инженерных коммуникаций [1; 3; 4]. Исходя из этого, существующие ограничения на использование собственности порой вызывают массу конфликтов интересов. Вот почему большое значение имеет изучение землепользования городов, а именно проведения аудита на уровне муниципальных образований. Одной из важнейших задач является формирование

¹ Исследование выполнено при поддержке Российского фонда фундаментальных исследований (проект № 15-05-02526 А).

информационной базы для землевладельцев города по использованию земель для городских нужд.

Проблемы землепользования присущи и для г. Саранска, поэтому в данный момент необходимо сопоставить их с имеющимися нормами и требованиями как того требует аудит землепользования, выявить основные тенденции (как положительные, так и отрицательные) и разработать направления совершенствования землепользования.

Саранск расположен по обе стороны реки Инсар (бассейн Волги), площадь города – 71,5 км², а также территория пригорода, прилегающая к нему. Зоны, в которых сосредоточены основные функции города, такие как «труд», «жилье», «отдых», занимают в генеральном плане города примерно 40%, обслуживающие территории (участки внешнего транспорта и зоны общего пользования) занимают около 20%, 40% земель – территории, включенные в городскую черту на различных исторических стадиях формирования города, которые возможно рассматривать как зоны перспективной застройки [2].

В состав земель Саранска входят земли, подразделяющиеся по целевому назначению:

- земли общего пользования, жилой и другой городской застройки;
- земли инженерной инфраструктуры и коммуникации;
- земли сельскохозяйственного назначения и другие угодья, земли временного сельскохозяйственного использования;
- земли с особым режимом использования, в том числе земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, земли лесного фонда, земли водного фонда;
- земли запаса и иные земельные участки.

Во владении, собственности и пользовании города Саранска могут находиться земельные участки за пределами города, но приобретенные для реализации городских целей. Если рассматривать землепользователей города по видам собственности, то следует отметить, что большая часть земель находится в собственности государственной и муниципальной (около 70%), далее – в собственности граждан (13%), в аренде (7%) и т. д. [2].

Так, на территории Саранска осуществляются следующие виды пользования земельными участками: собственность; постоянное (бессрочное) пользование; пожизненно наследуемое владение; аренда; безвозмездное срочное пользование; право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Большая часть участков находится в аренде и собственности муниципалитета.

Структура использования земель г. Саранска выглядит следующим образом: самые значимые зоны по территории – зоны многоэтажной застройки и общего пользования, не

малый процент составляют земли промышленности и лесопарковые земли (см. рис. 1) [цит. по 2].

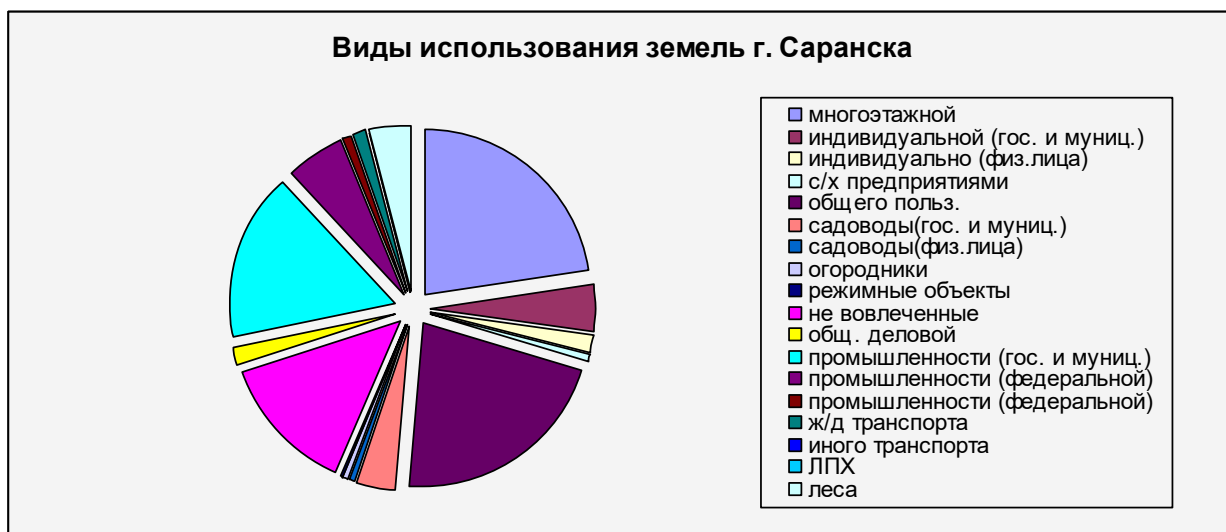


Рис. 1. Структура использования земель г. Саранска с учетом видов собственности.

Участки из земель, находящихся в муниципальной и государственной собственности города Саранска, распределяются гражданам в собственность за плату. Предоставление земельных участков в собственность юридическим лицам и гражданам может быть бесплатным в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, а также федеральными законами и региональными законами Республики Мордовии. Такие земли имеются в следующей структуре (см. рис.2) [2].

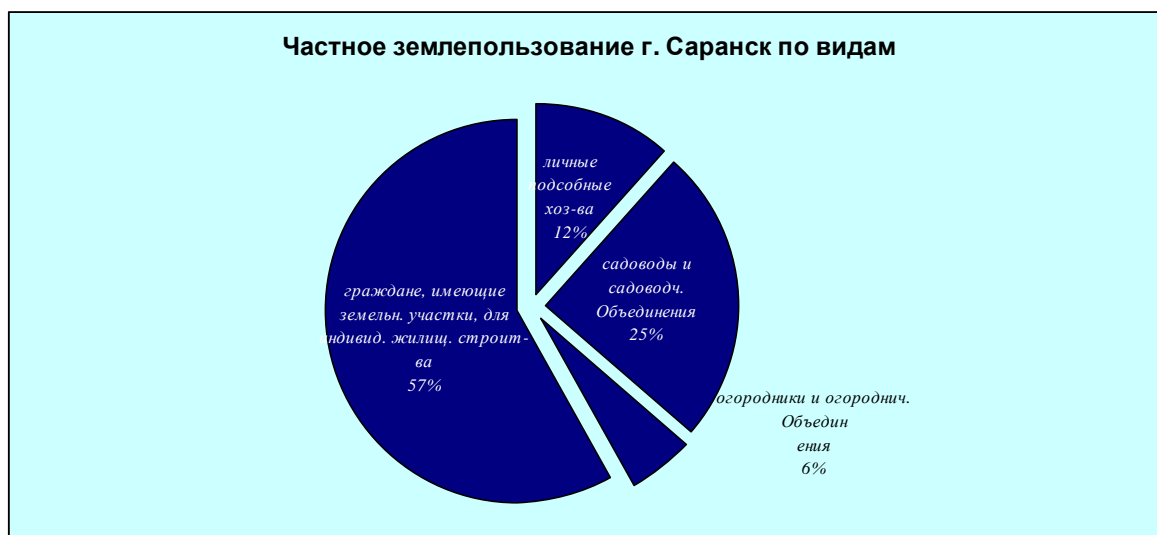


Рис. 2. Структура частного землепользования г. Саранска.

Для города Саранска с учетом прилегающих к нему дополнительных земель пригородных поселков, характерно наличие сельскохозяйственных земель (см. рис.3), которые в свою очередь имеют следующую структуру: земли пашни – около 60%,

многолетние насаждения – 17%, пастбища – 15%, и лишь незначительный процент – сенокосы [2].

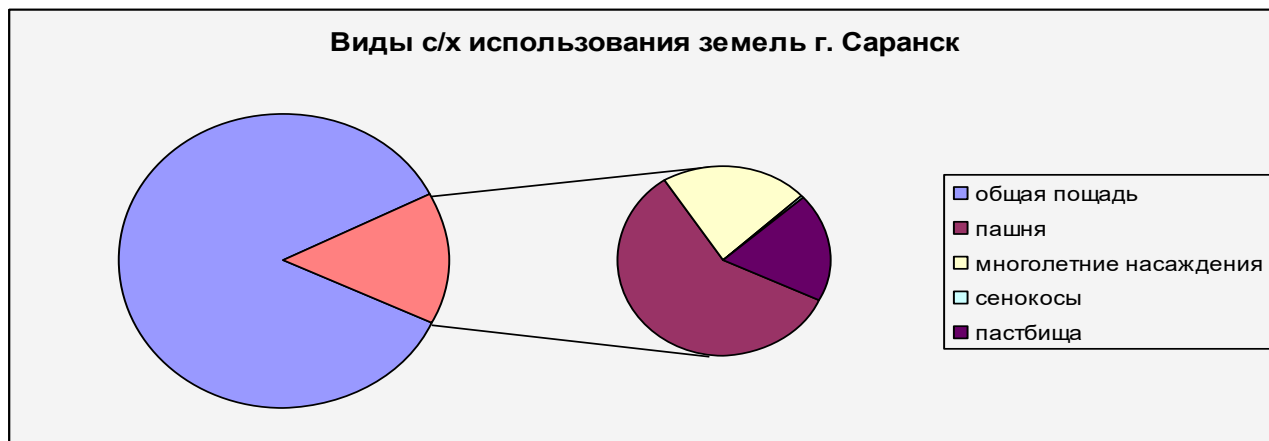


Рис. 3. Структура земель сельскохозяйственного назначения в пределах г. Саранска.

в рамках участия в Международном кубке УЕФА для города характерны и масштабные стройки, которые задействовали ранее не востребуемые земли, что привело к изменению структуры землепользования. Так, увеличение количества земель под общественно-деловую застройку, а именно данные виды земель будут заняты под строительство спортивных объектов, приведет и к развитию инфраструктуры, и транспорта [3; 8].

Значительно расширяется зона многоэтажной застройки города, причем здесь задействованы ранее не востребуемые земли, например, большие участки земель на Химмаше, в пределах поселков Луховка и Ялга и др.

Необходимо отметить, что землепользование г. Саранска в последнее десятилетие претерпевает значительную трансформацию и характеризуется следующими особенностями:

- увеличением многоэтажной застройки и сокращением индивидуальной застройки в центральной части города и её спальных районах;
- увеличением земель общественно-деловой застройки в связи с повышением коммерческой активности города;
- ростом числа частных конфликтов землевладельцев, связанных с отстаиванием личных интересов и своих прав как частных землепользователей;
- переходом земель из одной категории в другую, в этой связи возникает ряд проблем, связанных с соблюдением экологических требований, правил их оформления и, соответственно, вытекающих отсюда обязанностей землепользователей;
- значительным ростом индивидуального строительства и ростом фермерских хозяйств в пригородной зоне (в большей степени на территории Октябрьского района);

- нарушением требований по сохранению и восстановлению плодородного слоя почвы в период строительства и ввода в эксплуатации строительных объектов;

- захлаплением земель, которое присуще в основном пригородной части, оврагов.

Проблемы землепользования г. Саранска связаны в основном с ростом и расширением города, его реконструкцией и перепрофилированием. Проблемы землепользования города должны решаться первоочередным образом, так как это приведет к упорядочиванию всех других видов хозяйственной деятельности.

Важным направлением землепользования считается сохранение плодородного слоя грунта при всех видах землепользования и хозяйственной деятельности. Снятие плодородного слоя при строительстве и его дальнейшее использование, складирование не всегда идет в г. Саранске по правилам, так, например, при строительстве небольших объектов эти нормы часто не соблюдаются.

Строительство новых жилых районов и увеличение земель многоэтажной застройки, должно сопровождаться нормативным обеспечением данных районов зелеными насаждениями, что в принципе учитывается лишь отчасти. Озеленение новых жилых районов ограничивается иногда лишь клумбами. Захлапление земель города типично для категории земель под индивидуальной жилой застройкой и оврагами, часто располагающимися в зоне такой застройки [9; 11; 12].

С каждым годом в г. Саранске всё чаще в судебном порядке рассматриваются дела по земельным вопросам. Связаны они с нарушением прав в результате несанкционированного использования земель чаще в зоне индивидуальной застройки, когда нарушаются границы межевания, что в результате может привести к пожарной опасности, а порой и к прямой угрозе жизни [5-7; 10; 12].

В городе Саранске начинает чётко прослеживаться тенденция реорганизации промышленных объектов, перехода категории земель промышленности в зону общественно-деловой застройки. Наиболее яркими примерами являются перепрофилирование зданий СИС-ЭВС, расположенного в центральной части города, инструментального и опытного заводов. Здание предприятия СИС-ЭВС, расположенное по ул. Титова 10, достаточно удачно вписалось в культурный ландшафт города и в настоящее время в результате перепрофилирования выполняет функцию делового и торгового центра. В здании разместились офисы и магазины. Здание изначально было оборудовано большой автостоянкой, что оказалось очень ценным для многофункционального делового центра, где большой поток автотранспортных средств.

Значительная площадь земель промышленности перешла в категорию земель общественно-деловой застройки по проекту «Реконструкции здания главного корпуса с

бытовыми помещениями испытательной станции и других зданий, и сооружений ЗАО «Саранский опытный завод» под торговый комплекс (расположен по адресу г. Саранск, ул. Гагарина, 99а). На данный момент реконструирована в соответствии с проектом лишь часть завода, где успешно работают торговые комплексы, и в одном из зданий расположился филиал немецкой фирмы по продаже техники. Оставшиеся основные фонды используются как складские помещения, сдаваемые в аренду, причём практически неблагоустроенные, т.е. их реконструкция по проекту ещё не произведена. Следует отметить, что такой вид промышленного объекта, утратившего свои функции в селитебном районе города, создаёт «эстетический дисбаланс» и вписывается не лучшим образом в культурный ландшафт города [9; 10-13].

Анализ проектов реорганизации позволил предложить следующие направления перепрофилирования промышленных объектов и земель промышленности, утративших в городе свою функцию, с учётом использования не только основных зданий предприятий, но и их санитарно-защитной зоны, если таковая имеется. Так, сам промышленный объект может иметь следующие варианты перепрофилирования: деловой центр, торговый дом, спортивный клуб, культурно-развлекательный центр. При этом, соответственно, земли промышленности переходят в категорию земель общественно-деловой застройки, а его санитарно-защитная зона может быть благоустроена как аллея для культурного отдыха или минипарк с обустройством детских площадок, то есть превратиться в земли общественного пользования и лесопарковых зон. Такое перепрофилирование сделает культурный ландшафт города более привлекательным для горожан.

Реорганизация производственных площадок в городе Саранске осуществляется на основе замены старых производственных территорий на новые, выполняющие жилую, торговую, офисную, рекреационную, инженерную, складскую, транспортную функции.

Анализ наиболее типичных для г. Саранска проектов реорганизации производственных территорий позволяет определить следующие проблемы:

- существующие подходы к землепользованию не имеют взаимосвязи с мероприятиями, направленными на развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, не отвечают требованиям экологической реабилитации реорганизуемых территорий;

- не имеются комплексные реорганизационные проекты районов, позволяющие решать задачи развития городских территорий на долгосрочную перспективу, а также связывать отдельно участки в единое городское общественное пространство;

- размещение спортивно-развлекательных, офисных центров, рекреационных объектов на бывших производственных территориях должно отвечать стратегическим целям

развития города как культурно-образовательного центра, важным задачам расширения объектов социальной инфраструктуры [1; 3; 8].

Сложившийся в г. Саранск подход к строительству крупных масштабных объектов приводит к существенному увеличению плотности застройки и как следствие концентрации транспортных потоков [3; 4; 5; 8]. Это не соответствует существующим направлениям его пространственного развития. Для реорганизации могут быть предложены земельные участки предприятий, не отвечающих стратегическим задачам развития города, а также предприятий, которые препятствуют развитию транспортной и инженерной инфраструктуры общегородского уровня [1; 6; 10; 12].

Следует отметить, что заброшенные производственные территории в городе Саранске обладают различной площадью и характером застройки, степенью экологического загрязнения. Направления реорганизации и новая специализация данных земель также значительно дифференцированы, поэтому механизмы реорганизации должны подбираться индивидуально для каждого конкретного проекта.

Среди перспективных направлений реорганизации производственных территорий в г. Саранске выделим:

1) реконструкция не востребовавшихся производственных зданий, имеющих архитектурную ценность, возможность размещения в них объектов «творческой индустрии»;

2) размещение новых жилых комплексов на эстетически привлекательных ландшафтах, территориях, с общественными открытыми пространствами, объектами торговой и социальной и инфраструктуры и т. п.;

4) формирование системы объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры районного и общегородского уровня, которая будет отвечать современным (инновационным) требованиям к используемым технологиям и их внешнему облику;

5) вынос офисных центров на производственные территории, находящиеся на городской периферии, дополнение их гостиницами, конгресс-залами и выставочными центрами.

Таким образом, по результатам аудита землепользования в городе существенными инструментами оптимизации рационального землепользования являются:

- долгосрочное территориальное и социально-экономическое планирование;
- зонирование территорий;
- налоговые льготы и инвестиции, ограниченные определенными общественными и социальными видами деятельности;
- введение механизма возврата бюджетных расходов в ряде случаев нерационального землепользования;

- введение механизма принудительного изъятия нерационально и неэффективно используемых участков земли в пользу региональных властей;
- жесткая система отбора участков, первостепенных для государственной поддержки, путем прямого бюджетного инвестирования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Логинова Н. Н., Семина И. А., Фоломейкина Л. Н. Экистическая и транспортная системы в структуре региональной экономики // Государственная служба. – 2013. – № 6. – С. 32-35.
2. Справка Кадастровой палаты Республики Мордовии по землепользованию г. Саранска за 2014 год. – 34 с.
3. Семина И. А. Развитие транспортной инфраструктуры г. Саранска при реализации столичных функций // Регионология. – 2015. – № 1(90). – С. 57-66.
4. Семина И. А. Транспортная инфраструктура в социально-экономическом и экологическом развитии региона // Проблемы региональной экологии. – 2008. – № 4. – С. 126–133.
5. Семина И. А., Фоломейкина Л. Н. Проблемы развития и функционирования дорожной сети в территориальных природно-хозяйственных системах // Проблемы региональной экологии. – 2006. – № 1. – С. 28-35.
6. Семина И. А., Фоломейкина Л. Н. Пространственный анализ в региональном исследовании транспорта с использованием гис-технологий // Географический вестник. – 2009. – № 2. – С. 58-67.
7. Семина И. А., Фоломейкина Л. Н., Салькаева Д. Ф. Сущность и характерные черты понятия «транспортная инфраструктура» // Сборник научных трудов Sworld. – 2012. – Т. 35. – № 3. – С. 41-45.
8. Семина И. А., Фоломейкина Л. Н., Салькаева Д. Ф. Транспортный фактор регионального развития // Стратегия развития приграничных территорий: традиции и инновации: материалы Международной научно-практической конференции. – Курск: Курск. гос. ун-т., 2014. – С. 345-350.
9. Фоломейкина Л. Н. Рынок экологических товаров и услуг региона // Регионология. – 2014. – № 1 (86). – С. 147-154.
10. Фоломейкина Л. Н. Территориальные особенности воздействия автомобильного транспорта Республики Мордовия на окружающую среду: автореферат дис. ... канд. географ. наук / Ростовский государственный университет. – Ростов-на-Дону, 2004. – 24 с.

11. Фоломейкина Л. Н. Формирование экономико-географического образа территории финно-угорского пространства (на примере Кочкуровского района Республики Мордовия) // Финно-угорский мир. – 2014. – № 3 (20). – С. 103-107.
12. Фоломейкина Л. Н. Экономико-географическое исследование воздействия автомобильного транспорта на окружающую среду региона (на примере Республики Мордовия) // Вестник Мордовского университета. – 2008. – № 1. – С. 88- 92.