

ЗОНИРОВАНИЕ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА СОЧИ

ZONING IN THE REAL ESTATE MANAGEMENT SYSTEM USING THE EXAMPLE OF SOCHI

УДК 332.74+657.922

Павленко В. В., магистрант 2 курса кафедры экономики недвижимости, ФГБОУ
ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Pavlenko V.V., veronikac867@gmail.com

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы зонирования земель населенных пунктов. Автором отмечается, что зонирование является важным инструментом правового регулирования использования земель поселений, а также государственного управления земельными ресурсами застроенных территорий.

Annotation

The article deals with issues of zoning of land of settlements. The author notes that zoning is an important tool for the legal regulation of the use of settlement land, as well as the state management of land resources of built-up areas.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, функциональное зонирование, территориальное зонирование, застроенные территории

Keywords: land administration, functional zoning, territorial zoning, built-up areas

25 февраля 2021 года была проведена сессия Депутатами Городского Собрания г. Сочи, в ходе которой было выявлено:

Согласно внесенным на сессии изменениям в решение о бюджете города Сочи на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов, доходная часть бюджета в 2021 году была увеличена на сумму порядка 30 млн рублей, в том числе за счет увеличения объема межбюджетных трансфертов из краевого бюджета.

Основной стратегической целью для любой административно-территориальной единицы, в том числе и г. Сочи, является развитие, создание благоприятных условий для жизни и деятельности граждан и ведения эффективного производства.

В связи с этим большое внимание уделяется поиску альтернативных путей увеличения доходов и минимизации неэффективных расходов бюджетов всех уровней для их дальнейшего использования в интересах общества и государства.

Предлагается рассмотреть несколько проектов, направленных на перспективное развитие района, а также связанных с привлечением денежных средств в бюджет города за счет арендных отношений.

Марина «Каньон Прохладный» на 250 яхт п. Головинка, Лазаревский район:

площадь земельного участка - 20,04 га;

площадь застройки: 64176,73 м²;

стоимость проекта: около 15 млрд. руб.

Марина включает в себя комплекс технических сооружений в водной акватории и прилегающей прибрежной территории.

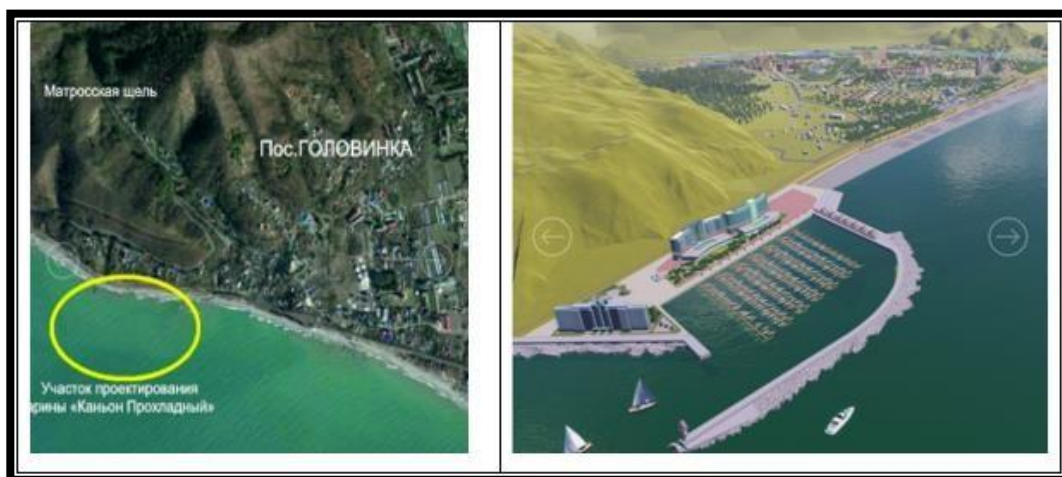


Рисунок 1 – План застройки Марина Каньон прохладный

Задачи проекта: стоянка морских яхт, развитие малого пассажирского сообщения, привлечение туристов.

Данный проект обеспечит концентрацию морского судна в отведенном для этого месте, что позволит избежать хаотичности распределения данных объектов по морскому берегу, а также позволит снизить процент загрязнения.

Проект комплексного развития территории, с. Раздольное, Хостинского района.

Площадь земельного участка: 341139 м²; общая площадь квартир: 400000 м²; площадь коммерческих помещений: 40000 м². Строительство в два этапа. Площадь общеобразовательной школы — 25000 м²; площадь ДДУ -7500 м²; Стоимость этапа 1 и 2 — 950000000 руб. Инвестор: ООО «Комфорт».



Рисунок 2 – Проект застройки территории Хостинского района

По приведенным данным проект реализует следующие задачи: доступный ценовой сегмент, развитие транспортной логистики в районе, дополнительные рабочие места, привлечение молодежи.

Но есть существенные нарушения. Начнем с того, что данный проект пытались ввести в эксплуатацию еще с 2017 года. Проект находится на стадии разработки, так как предлагается снести часть леса, граничащего с ООПТ. Поэтому данный проект

предлагается либо усовершенствовать, либо перенести, согласно ПЗЗ.

В данной статье в основном предложены варианты развития событий, при котором обычный посёлок, где зимой на улице вы вряд ли встретите больше пяти человек, будет функционировать круглогодично.

Например, в списке инвестиционных проектов значится спортивно-оздоровительный комплекс для проведения соревнований и использования его в качестве тренировочной базы.

Логично, что для спортсменов и болельщиков потребуются средства размещения, поэтому комплексное развитие посёлка также подразумевает строительство гостиничного комплекса на 1 500 мест

Районный торгово-развлекательный комплекс, рассчитанный примерно на 15 000 человек, — ещё один объект, уместность которого показал градостроительный анализ.

Учитывая, что в Лазаревском районе такого комплекса в принципе нет, он мог бы стать местом притяжения не только для жителей Головинки, но и близлежащих посёлков.

Основной задачей данных проектов является капитализация территории, если проще — увеличение стоимости земли.

У нас есть прекрасный пример — Красная Поляна. 10 лет назад, кроме бабушек и дедушек, которые продавали малину, никто особо не стремился там жить. А какая сейчас стоимость земли в Красной Поляне? Это как раз и есть результат реализации крупных инвестиционных проектов. Кроме того, именно изменение баланса стоимости земли позволяет прийти крупным игрокам, которые могут позволить себе вложить деньги в инфраструктуру, необходимую для развития всего посёлка.

При грамотном использовании территории никто не пострадает. Обустроенные пляжи, современные отели, рестораны и, в конце концов, канализация, которой, надо признать, в микрорайоне Олимпийской столицы толком и нет, — всё это повысит уровень жизни местных жителей и, конечно, увеличит стоимость их имущества. Планируется подписать 14 контрактов на сумму более 9

млрд. рублей. Сюда войдут также соглашения по «Умному городу», проект которого планируется реализовать в Сочи к 2024 году.

Литература

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.

2. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

3. Теория и методика формирования и ведения государственного кадастра недвижимости муниципальных образований: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, А.А. Мурашева и др. М.: ГУЗ, 2010. 229 с.

4. Гальченко С.А., Сутугина И.М., Данилова Г.С., Варламова Е.А., Подколзина Н.В., Агапов Н.Н., Незамайкин В.Н., Мурашева А.А., Рассказова А.А., Ломакин Г.В., Комаров С.И., Каталина Л.А., Олейник Д.С., Петров Н.Н., Кузнецова С.Г., Рулева Н.П., Турчанова Т.П., Смирнова М.А., Недугов А.Н., Яровой А.М. и др. «Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю» - монография / [А.А. Варламов и др. ; под науч. ред. А. А. Варламова]; М-во сел. хоз-ва Российской Федерации, Федеральное гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Гос. ун-т по землеустройству, Каф. землепользования и земельного кадастра. Москва, 2006;

5. Методологические основы развития рынка недвижимости [текст]: монография / А.А. Мурашева [и др.]; под ред. А.А. Мурашевой. – М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2017. – 368 с.;

6. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З., Ключин П.В., Ломакин Г.В., Камов Л.П., Иванова Н.А., Савинова С.В., Столяров В.М., Яблонский Д.Л., Васильев

И.А., Лепехин П.П., Андреев Е.В. «Методологические основы развития рынка недвижимости» - Москва, 2017;

7. Администрация Краснодарского края [Электронный ресурс]:// <https://kras.ru>- Загл. с экрана;

8. Департамент имущественных и земельных отношений Краснодарского края [Электронный ресурс]:// <https://pgu.krasnodar.ru> - Загл. с экрана;

9. Департамент сельского хозяйства и продовольствия Краснодарского края [Электронный ресурс]:// <https://kubanmakler.ru/main>- Загл. с экрана;

10. Департамент природопользования и охраны окружающей среды администрации Краснодарского края [Электронный ресурс]:// <http://mprkk.ru>- Загл. с экрана;

11. Экономический портал «Экономика и управление» [Электронный ресурс]:// <http://www.economica-upravlenie.ru/content/view/415/206>- Загл. с экрана.

Literature

1. Volkov, S. N. Land management: textbooks and teaching aids for students of higher educational institutions / S. N. Volkov. M.: GUZ, 2013. 992 p.

2. Ivanov, N. Yu. Methodological innovations in the planning of rational use of urbanized and inter-populated territories / N. Yu. Ivanov, N. I. Ivanov // Management of land and property relations: materials of the IX International scientific and practical conference dedicated to the 10th anniversary of the Faculty "Management of territories". Penza: PGUAS, 2013. pp. 43-49.

3. Theory and methodology of formation and maintenance of the state real estate cadastre of municipalities: monograph / A. A. Varlamov, S. A. Galchenko, A. A. Murasheva et al. M: GUZ, 2010. 229 p.

4. Galchenko S. A., Sutugina I. M., Danilova G. S., Varlamova E. A., Podkolzina N. V., Agapov N. N., Nezamaykin V. N., Murasheva A. A., Rasskazova A. A., Lomakin G. V., Komarov S. I., Catalina L. A., Oleinik D. S., Petrov N. N., Kuznetsova S. G., Ruleva N. P., Turchanova T. P., Smirnova M. A., Nedugov A. N., Yarovoy A. M. et al.

"Theory and methods of land management in the conditions of diversity of forms of land ownership" - monograph / [A. A. Varlamov et al.; under the scientific editorship of A. A. Varlamov]; M-vo sel. khoz-va of the Russian Federation, Federal State educational institution of higher education. education of the State. un-t on Land Management, Department of Land Use and Land Cadastre. Moscow, 2006;

5. Methodological foundations of the development of the real estate market [text]: monograph / A. A. Murasheva [et al.]; edited by A. A. Murasheva. - M.: Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education State University for Land Management, 2017. - 368 p.;

6. Khlystun V. N., Murasheva A. A., Razyapov A. Z., Klyushin P. V., Lomakin G. V., Kamov L. P., Ivanova N. A., Savinova S. V., Stolyarov V. M., Yablonsky D. L., Vasiliev I. A., Lepekhin P. P., Andreev E. V. "Methodological foundations of real estate market development" - Moscow, 2017;

7. Administration of the Krasnodar Territory [Electronic resource]:// <https://kras.ru>-Title from the screen;

8. Department of property and Land relations of the Krasnodar Territory [Electronic resource]: // <https://pgu.krasnodar.ru> -Title from the screen;

9. Department of Agriculture and Food of the Krasnodar Territory [Electronic resource]: // <https://kubanmakler.ru/main>-Title from the screen;

10. Department of Nature Management and Environmental Protection of the administration of the Krasnodar Territory [Electronic resource]:// <http://mprkk.ru>-Title from the screen;

11. Economic portal "Economy and Management" [Electronic resource]:// <http://www.economica-upravlenie.ru/content/view/415/206>-Title from the screen.