

Информационное обеспечение системы управления озелененными территориями земельных участков общего пользования

Л. А. Максименко^{1}, О. Н. Борзова², О. А. Коробова³*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

² Комсомольский-на-Амуре государственный университет, г. Комсомольск-на-Амуре, Российская Федерация

³ Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: maksimenko_la@mail.ru

Аннотация. В настоящее время наблюдается процесс пространственной концентрации населения и распространения городского образа жизни, что неминуемо ведет к расширению границ городов и сферы их влияния, увеличению разнообразия видов деятельности. В связи с этим, создание и поддержание комфортной городской среды мегаполиса становится все более актуальной управленческой задачей. Решающими факторами поддержки урбанизированных территорий в комфортном для проживания состоянии, являются объекты «зеленой» инфраструктуры. Одним из важных вопросов, при этом, становится вопрос о правовом статусе озелененных территорий городских поселений и их информационном обеспечении в системе управления территориями земельных участков с зелеными насаждениями.

Ключевые слова: Информация, озеленение, кадастровый учет, дисперсный парк, комфортная городская среда, земельные участки общего пользования, классификатор видов разрешенного использования

Information support of the management system of green areas of public land plots

L. A. Maksimenko^{1}, O. N. Borzova², O. A. Korobova³*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

² Komsomolsk-on-Amur State University, Komsomolsk-on-Amur, Russian Federation

³ Novosibirsk State University of Architecture and Civil Engineering, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: maksimenko_la@mail.ru

Abstract. Currently, there is a process of spatial concentration of the population and the spread of urban lifestyle, which inevitably leads to the expansion of the boundaries of cities and their spheres of influence, an increase in the diversity of activities. In this regard, the creation and maintenance of a comfortable urban environment of a megalopolis is becoming an increasingly urgent management task. The decisive factors in supporting urbanized territories in a comfortable state for living are the objects of "green" infrastructure. One of the important issues, at the same time, is the question of the legal status of the green areas of urban settlements and their information support in the management system of the territories of land plots with green spaces.

Keywords: Information, landscaping, cadastral registration, dispersed park, comfortable urban environment, public land plots, classifier of types of permitted use

Введение

Развитию и благоустройству зеленых зон городов в настоящее время уделяется немало внимания, как со стороны управляющих структур, так и со стороны населения. Но наряду с этим наблюдается массовое строительство на внутриквартальных площадях, повсеместная застройка парков разнообразными строениями, в том числе и за счет вырубки зеленых насаждений. Действующий ранее норматив «площадь озелененной территории общего пользования», на одного жителя, потерял свою актуальность и, практически не применяется в новых проектных разработках. В качестве своеобразной компенсации за утраченные территории озеленения проектировщики и строители предлагают жилища с открытыми террасами, сады на крыше и др. решения. Классификация озелененных территорий в настоящее время затруднена ввиду изменяющихся классификационных признаков по видам собственности, видам разрешенного использования и другим факторам. От озелененных территорий общего пользования (10 га и более), классифицирующихся как самостоятельные объекты, практически остается только вывеска «Парк» [1]. Подобные места теперь уже используются как зоны общественно-делового назначения, а виды использования земельных участков на этих территориях насчитывают более 90 наименований [2]. Как правило, Законодательство местных администраций, связанное с озелененными территориями городских округов, направлено на сохранение и развитие озелененных территорий, создание экологически комфортных условий проживания населения. Однако, когда дело касается коммерческой застройки, именно зеленые насаждения идут под снос в первую очередь. Конечно, в старых парках, инвентаризация которых проведена давно, и которые поставлены на кадастровый учет, площади под зелеными насаждениями сильно не уменьшаются. Страдают от сноса, как правило, участки, расположенные на границах улиц с плотным движением транспорта. Остальные участки, занятые зелеными насаждениями, находящиеся, в том числе во дворах и на территориях с отступом застройки, считаются, как правило, резервными для будущей застройки. Определенного статуса они не имеют, поэтому озеленение на них считается временным. Расширение проезжих частей улиц приводит к уничтожению озеленения разделительных полос. Принцип непрерывности озеленения не соблюдается. В связи с вышеперечисленным, информационная поддержка системы управления территориями земельных участков с зелеными насаждениями становится все более актуальной задачей.

Материалы и методы

Рассмотрим термины и определения по существу изучаемого вопроса, представленные в ГОСТ 28329-89 «Озеленение городов. Термины и определения» [1], в Земельном кодексе РФ [3]. Понятие земельных участков общего пользования закреплено в Гражданском кодексе РФ [4]. В Градостроительном кодексе РФ раскрывается термин территории общего пользования [5]. В СП 42.13330.2016 рассмотрены понятия: «природный объект», «зеленая зона», «озелененные территории» [6]. Согласно п.3.23 [6] озелененные территории: «Часть территории

природного комплекса, на которой располагаются природные и искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; участки жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, не менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом». Территории городских поселений разделяют на три категории озеленения: озелененные территории общего пользования, предназначенные для рекреации населения города (парки, сады, скверы, бульвары, набережные и другие), которые учитываются при расчете «нормы озеленения»; озелененные территории ограниченного пользования жилой, гражданской, промышленной застройки, для пользования определенными группами населения; озелененные территории специального назначения такие как санитарно-защитные, водоохранные зоны, кладбища, насаждения вдоль дорог, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства, особо охраняемые природные территории (п. 3.24) [6]. При анализе кадастровой информации о видах разрешенного использования парков и скверов нередко встречаются случаи указания вида разрешённого использования – улично-дорожная сеть (УДС). Границы УДС устанавливаются по красным линиям, а территория относится к землям общего пользования транспортного назначения. В Жилищном кодексе РФ установлено право собственности на общее имущество в многоквартирном доме (МКД), в том числе и на земельный участок, где располагается объект МКД, включая элементы озеленения и благоустройства, которые можно отнести к озелененным территориям ограниченного использования [7].

Для структуризации и классификации информации о видах разрешенного использования земельных участков (ВРИ), был принят Классификатор ВРИ земельных участков (с изменениями на 16 сентября 2021 года) от 10 ноября 2020 года НП/0412 [8].

В табл. 1 приведено действующее содержание вида разрешенного использования земельного участка, предполагающего равномерное и взаимоувязанное размещение городских озелененных территорий с архитектурно-планировочной организацией городского поселения и планом его дальнейшего развития [8]. Полное наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) считаются равнозначными, что необходимо при внесении подобных участков в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности.

Законодательные акты городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) и накопленный опыт этих городов в области сохранности и учета территорий зеленых насаждений имеют немаловажное значение для развития других регионов РФ. В табл. 2 представлен перечень документов, отражающих политику муниципалитетов крупнейших мегаполисов РФ в отношении сохранения и развития озелененных территорий.

Выписка из классификатора видов разрешенного использования земельных участков

Наименование вида и Код разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка
Парки культуры и отдыха 3.6.2	Размещение парков культуры и отдыха
Отдых (рекреация) 5.0	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Виды разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения
Земельные участки общего назначения 13.0	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков
Ведение огородничества 13.1	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур
Ведение садоводства 13.2	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур

Виды разработанной документации и установленных приоритетов

Разработанные документы	Установленные приоритеты
Закон «О зеленых насаждениях общего пользования», г. Санкт-Петербург. Принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 19.09.2007 г. [9]	Устанавливается перечень и границы территорий зеленых зон общего пользования
Закон «О защите зеленых насаждений», г. Москва от 5 мая 1999 г. N. 17 http://docs.cntd.ru/document/901734936 . [10]	Учет зеленых насаждений ведется в порядке, установленном Правительством Москвы, сформирован реестр зеленых насаждений [10]
Концепция развития озеленённых общественных пространств общегородского значения «Зеленый Новосибирск» постановление Мэрии г. Новосибирска от 19.07.2017 № 3411 [11] https://novosibirsk.ru/upload/pdf_files/2017-post-3411.pdf	«Формирование комфортной городской среды» в г. Новосибирске на 2018–2022 гг.

Как видно из табл. 2, законом г. Санкт-Петербурга вводится понятие «территория зеленых насаждений общего пользования», что не противоречит и согласуется с вышерассмотренными определениями «земельный участок общего пользования» и «озелененные территории».

Результаты

Для исследования существующего порядка кадастрового учета земельных участков зеленых насаждений общего пользования, на сайте Росреестра, в разделе «Публичная кадастровая карта», были выбраны Парки культуры и отдыха г. Новосибирска [2]. В результате проведенного анализа были сделаны следующие выводы:

- большинство объектов озеленения инвентаризованы и поставлены на кадастровый учет до 2014 года (2012 год). До принятия Классификатора правил по формулировке ВРИ не существовало, названия были довольно «размытыми» и не несли конкретного смысла [5], уточнения в Росреестр по этим участкам еще не вносились;

- участки, которые ставились на учет в 2017 году классифицировались согласно действующему на тот момент классификатору ВРИ ЗУ согласно приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (недействующая редакция), подробной расшифровки на тот момент не было;

- для участков, поставленных на учет в 2020 году и позже (по новому классификатору [8]) среди видов разрешенного использования перечислено все: зда-

ния, сооружения и сети, элементы благоустройства. Нет только зеленых насаждений, которых должно быть, по сути, не менее 70 %.

Обсуждение

На основании проведенного анализа, с учётом имеющего опыта регионов предлагается создание реестра, отражающего реальную картину состояния зеленых насаждений в городах и других населенных пунктах. К основным признакам предлагается отнести: вид разрешенного использования (ВРИ), идентификационный номер, наименование озелененной территории, категорию и описание местоположения, общую площадь и площадь фактического озеленения, принадлежность участка, оценку состояния озелененной территории, сведения о мероприятиях по благоустройству озелененной территории, в текущем году и сведения о мероприятиях по благоустройству предусмотренные на следующий год, схему (на публичной кадастровой карте) и др. [12, 13].

По проведенному анализу собранной информации, представленной на публичной кадастровой карте Росреестра в отношении парков культуры и отдыха, установлены противоречия в существующем порядке учета земельных участков зеленых насаждений общего пользования, что свидетельствует о недостаточной глубине проработки кадастровой информации о видах разрешенного использования земельных участков, что может повлечь искажение статистики в геоинформационных системах, при обработке информации.

Заключение

Таким образом, важнейшими факторами поддержки урбанизированных территорий являются объекты «зеленой инфраструктуры». Для объективного технического и кадастрового учета объектов «зеленой инфраструктуры» назрела необходимость более углубленной проработки классификатора видов разрешенного использования земельных участков общего пользования. О необходимости межевания для постановки на кадастровый учет земельных участков зеленых насаждений общего пользования и внесения в единый государственный реестр сведений на сегодняшний день вопросов не возникает, но указание вида разрешенного использования следует осуществлять по результатам установления действительного назначения объекта, для исключения ошибок государственного кадастрового учета.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ГОСТ 28329-89. Государственный стандарт Союза ССР. Озеленение городов. Термины и определения. М., 1991., 11 с.
2. Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru/>
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://base.garant.ru/12124624>
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) – Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) – Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».

6. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 03.08.2018) – Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
8. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 16 сентября 2021 года) ПРИКАЗ от 10 ноября 2020 года N П/0412
9. «О зеленых насаждениях общего пользования» (редакция, действующая с 1 января 2020 года)». <http://docs.cntd.ru/document/8458668>
10. «О защите зеленых насаждений» закон города Москвы от 5 мая 1999 года N 17, с изменениями на 7 мая 2014 года). <http://docs.cntd.ru/document/901734936>
11. О мероприятиях по реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» в городе Новосибирске на 2018 – 2022 годы Мэрия г. Новосибирска. Постановление от 19.07.2017 № 3411 https://novo-sibirsk.ru/upload/pdf_files/2017-post-3411.pdf
12. Максименко Л. А. К вопросу технического и кадастрового учета объектов "зеленой инфраструктуры" Максименко Л.А., Дудинова О.С. Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. Т. 3. № 2. С. 251-258
13. Проблемы инфраструктурной недвижимости / Л. А. Максименко, О. Коробова, О. Дудинова, Х. Соськова // Серия конференций ИОР: Материаловедение и инженерия. - 2020. - Т. 953 : 13 Международная научная конференция "Архитектура и строительство", Новосибирск, 22-24 сентября 2020 г. - Ст. 012043 (6 стр.). - DOI: 10.1088/1757-899X/953/1/012043

© Л. А. Максименко, О. Н. Борзова, О. А. Коробова, 2023