

Научная статья

Original article

УДК 349.412.3

DOI:10.24412/2588-0209-2021-10375

**ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОСОБЫМИ
УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (НА ПРИМЕРЕ
ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ ГРАЖДАНСКОГО АЭРОДРОМА
«ПЛЕХАНОВО»)**

FORMATION OF A LAND PLOT WITH SPECIAL CONDITIONS FOR USE OF
THE TERRITORY (ON THE EXAMPLE OF THE AERODROME AREA
CIVIL AERODROME «PLEKHANOV»))



Симакова Тамара Владиславовна, доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья» (625041 Россия, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 18), тел. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-8700-4674>, simakova.tamara@mail.ru

Tamara V. Simakova, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastres, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Northern Trans-Ural State Agricultural University», (Russia, Tyumen, st. Roshchinskoe highway, 18), tel. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8700-4674>, simakova.tamara@mail.ru

Аннотация. В статье раскрыты особенности формирования земельного участка с особыми условиями использования территории. Правильный подход в формировании таких участков обеспечивает безопасность и благоприятные

условий жизнедеятельности человека, ограничивает негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду. Сведения об отношении земельного участка к зонам с особыми условиями использования территории являются одними из важнейших для собственников таких земельных участков не только для их правильного использования, но и для защиты жизни и здоровья граждан. Для государства важно, чтобы полная и достоверная информация о земельных участках была внесена в Едином государственном реестре об объектах недвижимости, что позволяет своевременно принимать управленческие решения в организации использовании объектов недвижимости с целью формирования системы налогообложения и рационального использования земель. Формируемый земельный участок под приаэродромную территорию гражданского аэродрома «Плеханово» расположен в юго-западной части города Тюмени и в 8 км от административного центра. Результатом работы выступает комплексный анализ процедуры формирования земельного участка с особыми условиями использования территории и организация использования земель в границах, установленных подзон. При проведении анализа использования земельных участков, входящих в границы установленных подзон установлены нарушения в пятой и седьмой подзонах. На основании установленных особенностей необходимо отметить, что формирование земельного участка для приаэродромной территории имеет определенную специфику, с учетом которой не всегда на практике соблюдаются требования, установленные нормативно-законодательными регламентами.

Abstract. The article reveals the features of the formation of a land plot with special conditions for the use of the territory. The correct approach in the formation of such areas ensures the safety and favorable conditions for human life, limits the negative impact of economic and other activities on the environment. Information about the relation of a land plot to zones with special conditions for the use of the territory is one of the most important for the owners of such land plots, not only for their correct use, but also for protecting the life and health of citizens. It is important for the state that complete and reliable information on land plots is entered in the Unified State Register

of Real Estate Objects, which allows making timely management decisions in organizing the use of real estate in order to form a taxation system and rational use of land. The formed land plot for the aerodrome territory of the civil airfield "Plekhanovo" is located in the southwestern part of the city of Tyumen and 8 km from the administrative center. The result of the work is a comprehensive analysis of the procedure for the formation of a land plot with special conditions for the use of the territory and the organization of land use within the boundaries established by subzones. When analyzing the use of land plots within the boundaries of the established subzones, violations were found in the fifth and seventh subzones. Based on the established features, it should be noted that the formation of a land plot for the aerodrome territory has a certain specificity, taking into account, which the requirements established by regulatory and legislative regulations are not always observed in practice.

Ключевые слова: земельный участок, приаэродромная территория, порядок образования, особые условия использования территории, рациональное использование.

Keywords: land plot, aerodrome territory, formation procedure, special conditions for the use of the territory, rational use.

Введение. Зоны с особыми условиями использования территории формируются для обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду [5-8].

На каждой из территории этих зон устанавливается определенный правовой режим их использования. Режим использования этих зон должен совпадать с целями их установления и перечнем разрешенных видов деятельности на этом земельном участке [1-4]

Актуальность работы заключается в том, что сведения об отношении земельного участка к зонам с особыми условиями использования территории являются одними из важнейших для собственников таких земельных участков не только для их правильного использования, но и порой для защиты жизни и

здоровья граждан [9,10,12]. Для государства важно, чтобы полная и достоверная информация о земельных участках была внесена в Едином государственном реестре об объектах недвижимости, что позволяет своевременно принимать управленческие решения в организации использовании объектов недвижимости с целью формирования системы налогообложения и рационального использования земель [11,13,14].

Цель работы выявление особенностей формирования приаэродромной территории гражданского аэродрома «Плеханово» города Тюмени.

Объектом исследования земельный участок приаэродромной территории гражданского аэродрома «Плеханово» города Тюмени.

Методика исследования формирования земельного участка с особыми условиями использования территории включила в себя основные этапы, основанные на нормативно-законодательных регламентах (рисунок 1).

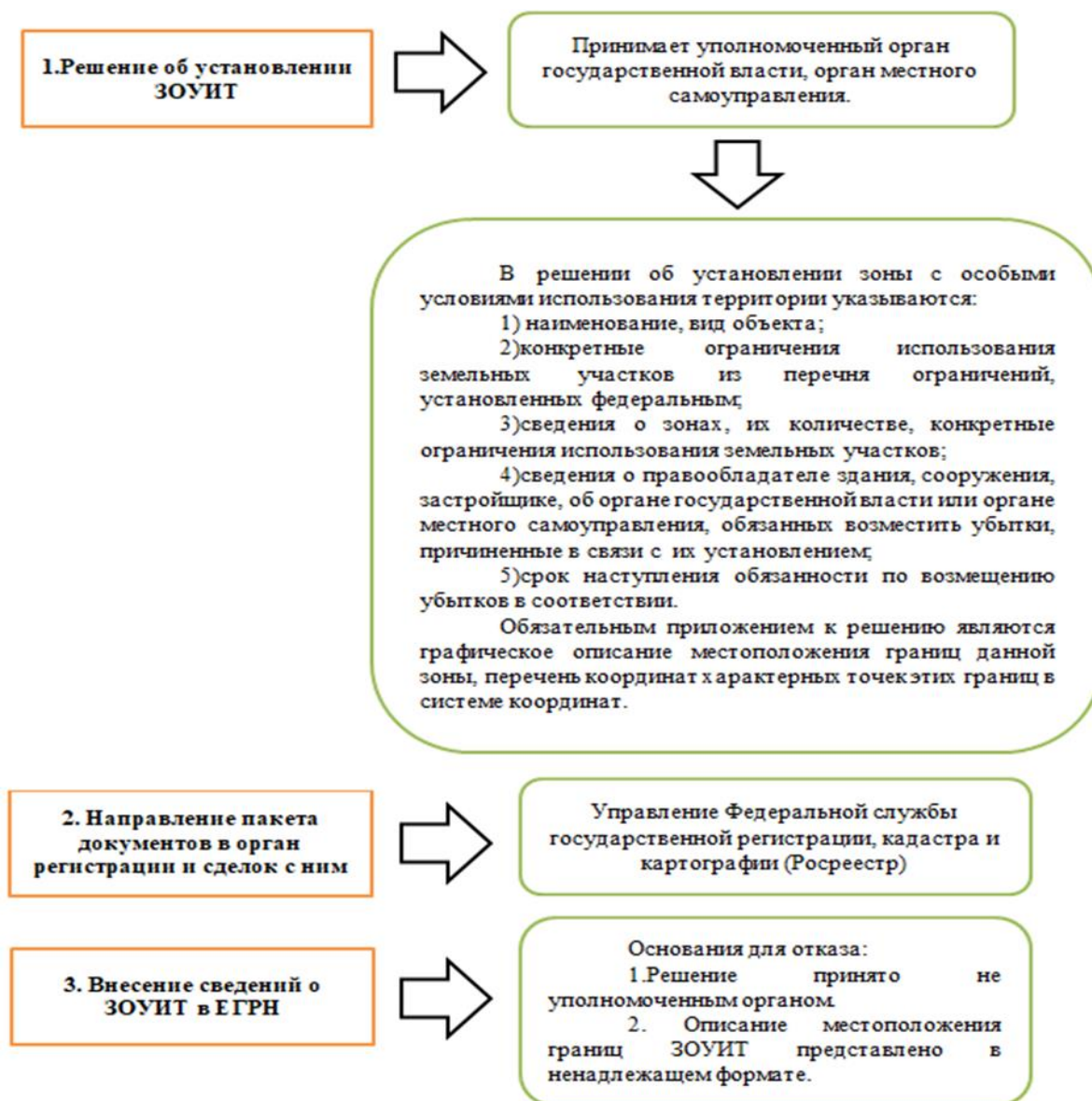


Рисунок 1 – Порядок формирования земельного участка с особыми условиями использования территории

Представленная последовательность выполнения работ по формированию земельного участка с особыми условиями использования территории представляет общую логическую схему, отвечающую требованиям нормативно-законодательной документации.

Результаты исследования.

Формируемый земельный участок под приаэродромную территорию гражданского аэродрома «Плеханово» расположен в юго-западной части города Тюмени и в 8 км от административного центра.

Аэродром «Плеханово» - аэропорт местных воздушных линий города. Территория земельного участка принадлежит авиакомпании «ЮТэйр». Является связующим звеном между областным центром и обеспечивает регулярное сообщение с малодоступными деревнями и селами области.

На территории аэродрома расположены две искусственные взлетно-посадочные полосы с асфальтобетонным покрытием длиной 700 метров.

В соответствии со своими характеристиками аэродром может принимать не только вертолеты различных видов, а также воздушные суда 4 класса.

Цель установления приаэродромной территории - выделение семи подзон для аэродрома «Плеханово», в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления определенной деятельности.

Общая площадь ПАТ аэродрома «Плеханово» составляет 915 899 885 м² (915,9 км²). Площадь каждой из семи подзон приведена в таблице 1.

Таблица 1 – Площадь подзон приаэродромной территории аэродрома «Плеханово»

Подзона	Площадь, м ²
Первая подзона	908 672
Вторая подзона	883 510
Третья подзона	457 690 428
Четвертая подзона	125 331
Пятая подзона	457 690 428
Шестая подзона	706 714 817
Седьмая подзона	2 822 247

Общая граница приаэродромной территории образована по внешнему максимальному контуру границ семи подзон.

Для формирования земельного участка определены границы подзон на территории города Тюмени (рисунок 2).

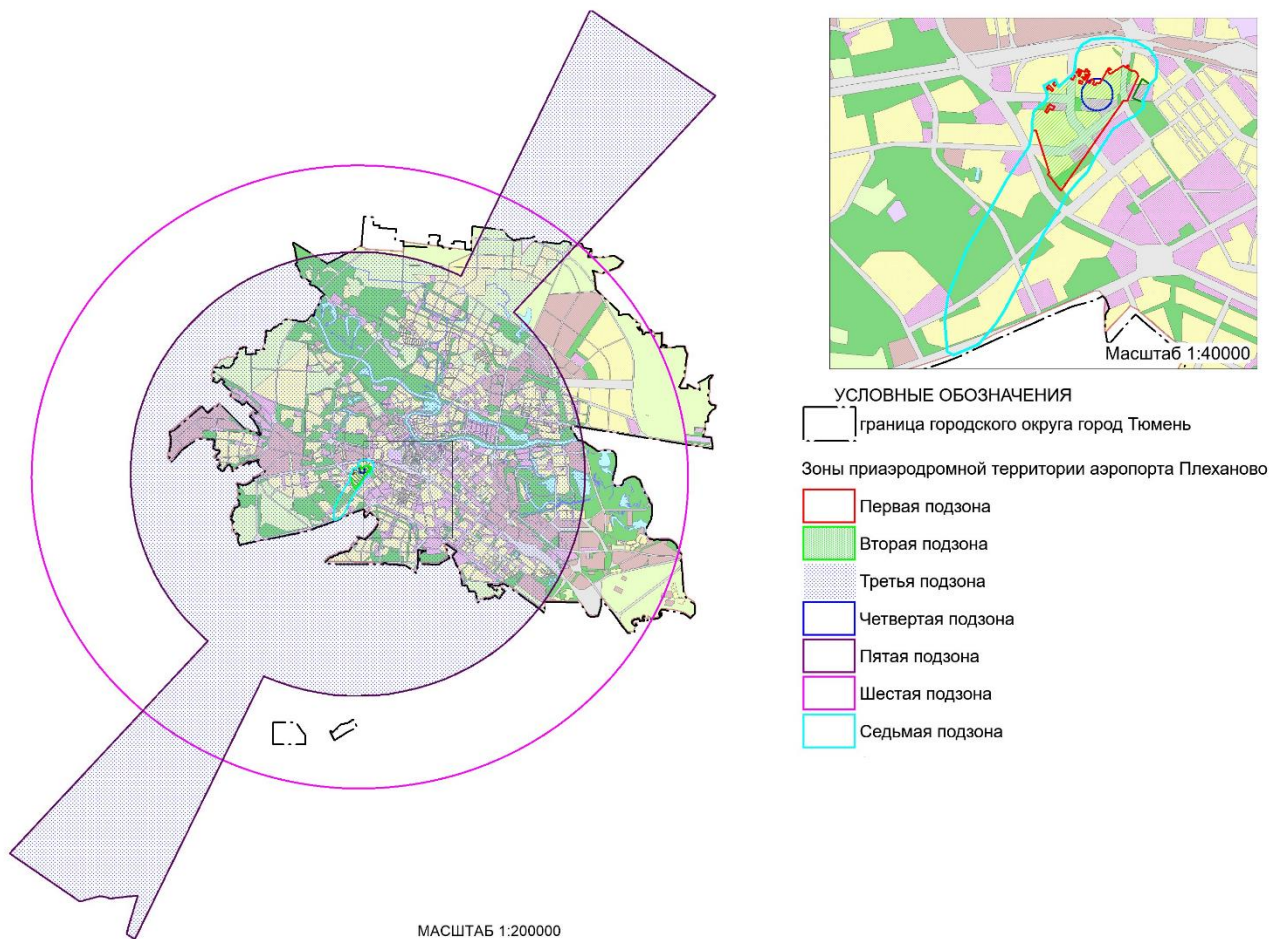


Рисунок 2 – Карта сформированных границ, установленных подзон приаэродромной территории аэродрома «Плеханово» г. Тюмени

Установление зон с особыми условиями использования территорий гражданского аэродрома «Плеханово» должно быть проведено по алгоритму, приведенному на рисунке 2.

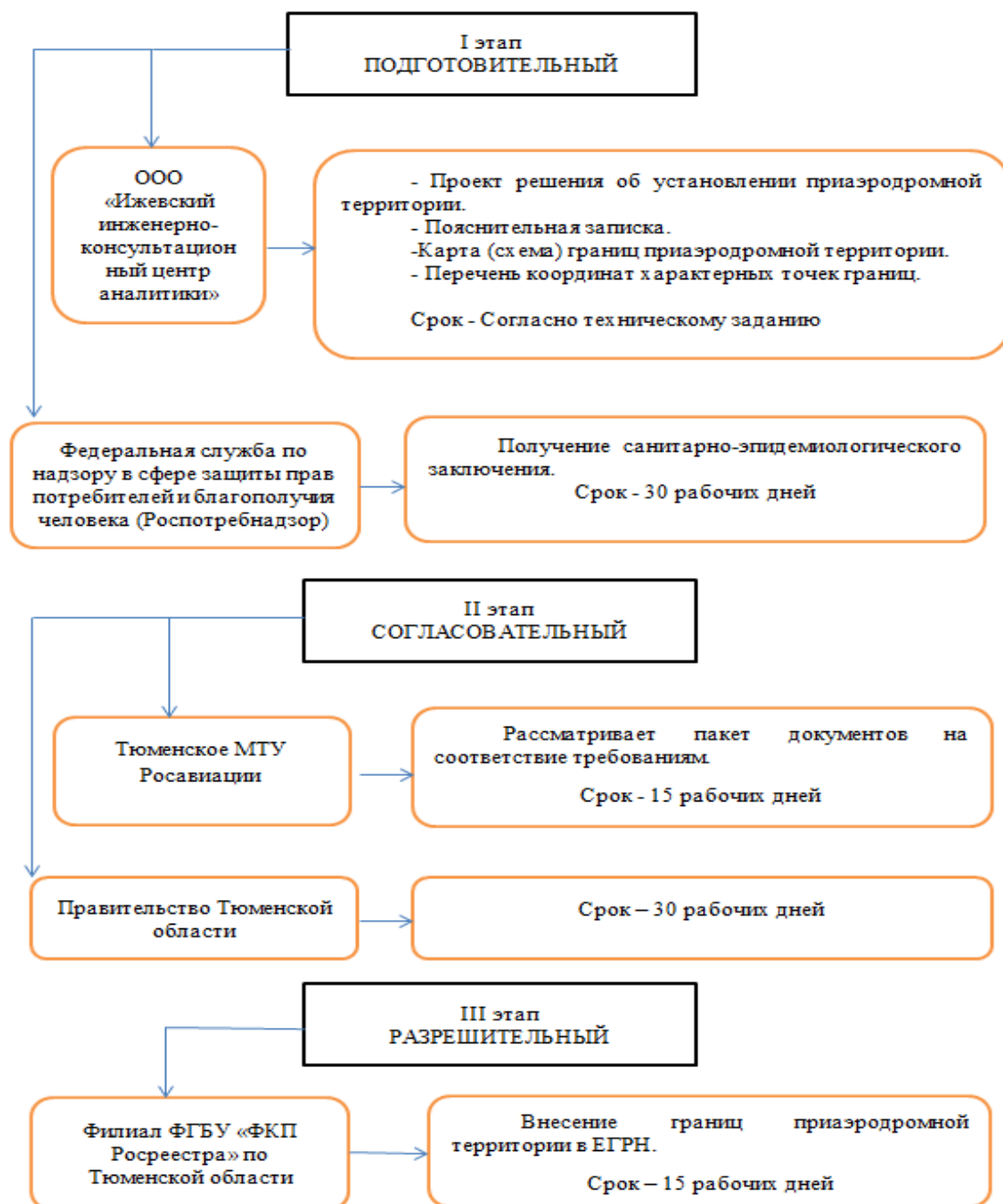


Рисунок 2 – Сроки установления ЗОУИТ аэродрома «Плеханово»

Учитывая представленный алгоритм общий срок установления ЗОУИТ аэродрома составил 82 рабочих дня с момента принятия решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории до предоставления пакета документов в Росреестр.

Круг ограничений деятельности в границах приаэродромной территории зависит от подзоны, в которой расположен земельный участок. При проведении

анализа использования земельных участков, входящих в границы установленных подзон установлены нарушения в пятой и седьмой подзонах.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, работа которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. К таким предприятиям относятся опасные производственные объекты 1 и 2 классов опасности. В результате исследования выявлено, что в эту подзону попадает предприятие ОАО «Тюменский химико-фармацевтический Завод». Оно имеет лицензию на эксплуатацию взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II, III классов опасности.

Самые серьезные ограничения касаются седьмой подзоны приаэродромной территории. В её границах запрещается размещать жилую застройку, отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и садово-огородных участков, объекты по производству лекарственных средств, склады сырья.

В настоящее время седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома «Плеханово» с западной, юго-западной и южной стороны от границ аэродрома окружена городской застройкой.

Заключение. Формирование приаэродромной территории отличается от формирования других видов зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) тем, что:

1. Для приаэродромных территорий ЗООИТ устанавливаются на основании принятого положительного решения уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти.

2. Формирование приаэродромной территории вызвано обеспечением безопасности полетов воздушных судов, исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду.

3. На основании положения Правил приаэродромная территория включает в себя семь защитных зон. В каждой из них определен свой режим использования и ограничения.

4. При формировании документов на предпроектной стадии обязательным условием является получение санитарно-эпидемиологического заключения (СЭЗ) в Роспотребнадзоре, с целью оценивания уровня шума, загрязнения атмосферного воздуха, электромагнитного излучения, а также рисков здоровья населения с учетом интенсивности полетов, траектории взлета, посадки и маневрирования воздушных судов.

5. В сформированной зоне с ЗОУИТ в период функционирования приаэродромной территории строительство, реконструкция, размещение объектов недвижимости нужно согласовывать с органом, в ведомстве которого находится аэродром.

6. Одновременно с завершением функционирования аэродрома прекращает свое существование и зона приаэродромной территории.

7. На основании нормативно-законодательных документов, регламентирующих процедуру формирования ЗОУИТ, срок ее проведения установлен не более 90 рабочих дней.

На основании установленных особенностей необходимо отметить, что формирование земельного участка для приаэродромной территории имеет определенную специфику, с учетом которой не всегда на практике соблюдаются требования, установленные нормативно-законодательными регламентами.

Библиографический список

1. Евтушкова Е.П., Литвиненко Н.В., Юрлова А.А. Особенности образования земельного участка под личное подсобное хозяйство (на материалах Ялуторовского района). Вестник Государственного аграрного университета Северного Зауралья. 2016. № 4 (35). С. 95-100.

2. Колыганова А.В., Симакова Т.В. Совершенствование государственного кадастрового учета в Тюменском районе. Актуальные вопросы науки и хозяйства:

новые вызовы и решения Сборник материалов L Международной студенческой научно-практической конференции, 2016. С. 639-642.

3. Новохатин В.В., Матвеева А.А. Особенности планировки и застройки земельного участка под индивидуальное жилищное строительство АПК: инновационные технологии. 2018. № 2. С. 17-23.

4. Основы картографии: Учебное пособие. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – 194 с.

5. Организация и планирование аудиторной и самостоятельной работы студентов по дисциплине «Землеустройство»: Учебно-методическое пособие / М. А. Подковырова, Е. Н. Малышев, З. Ф. Кочергина [и др.]; Министерство сельского хозяйства РФ. ФГБОУ «Государственный аграрный университет Северного Зауралья». Агротехнологический институт. Кафедра «Земельный кадастр». – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2013. – 147 с.

6. Подковырова М.А. Особенности кадастровых работ в отношении искусственных земельных участков / М. А. Подковырова, В.В. Прошина, С.С. Рацен // Геодезия, землеустройство и кадастры: проблемы и перспективы развития, посвященная 100-летию советской геодезии и картографии: Сборник материалов I Международной научно-практической конференции, Омск, 15 марта 2019 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2019. – С. 333-336.

7. Петраш Е.В. Особенности предоставления земельных участков в аренду в целях жилищного строительства (на материалах Абатского района Тюменской области) / Е.В. Петраш // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: Сборник материалов LV Студенческой научно-практической конференции, Тюмень, 17–19 марта 2021 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – С. 472-478.

8. Симакова Т.В. Особенности формирование земельного участка под объект спортивно-оздоровительного назначения / Т.В. Симакова, Н.В. Литвиненко // International Agricultural Journal. – 2020. – Т. 63. – № 6. – С. 16. – DOI

10.24411/2588-0209-2020-10241.

9. Тельманов А.С., Симакова Т.В. Особенности образования земельного участка под ИЖС из земель муниципальной собственности. В сборнике: Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения. Сборник материалов LIV Студенческой научно-практической конференции, посвящённой 75-летию Победы в Великой Отечественной войне. 2020. С. 327-332.

10. Телицын В.Л. Функциональные возможности информационных систем, применяемых в деятельности кадастровых инженеров / В.Л. Телицын, Е.П. Евтушкова // АПК: инновационные технологии. – 2018. – № 2. – С. 2-16.

11. Шапошникова А.В., Симакова Т.В. Анализ ресурсного потенциала в комплексном развитии территории Сладковского района Тюменской области В сборнике: Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения. Сборник материалов LIII Международной студенческой научно-практической конференции. 2019. С. 451-458.

12. Юрлова А.А. Особенности оформления жилых и садовых домов в связи с внесением изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации / А. А. Юрлова, Л. П. Вавулина // Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования: Материалы II Международной научно-практической конференции, Тюмень, 23 ноября 2018 года / Под ред. А.М. Олейника, М.А.Подковыровой. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 224-228.

13. Assessment of Media-Forming Potential of the Territory in the Implementation of the Lands / E. G. Chernykh, O. V. Bogdanova, A. P. Sizov, T. V. Simakova // Advances in Intelligent Systems and Computing (см. в книгах). – 2020. – Vol. 1116 AISC. – P. 577-588. – DOI 10.1007/978-3-030-37919-3_58.

14. Formation of a sustainable system is the basis of rational land use managements / T.V. Simakova, A.V. Simakov, E.S. Starovoitova [et al.] // Espacios. – 2019. – Vol. 40. – No 20. – P. 19.

Bibliograficheskii spisok

1. Evtushkova E.P., Litvinenko N.V., Yurlova A.A. Osobennosti obrazovaniya zemel'nogo uchastka pod lichnoe podsobnoe khozyaistvo (na materialakh Yalutorovskogo raiona). Vestnik Gosudarstvennogo agrarnogo universiteta Severnogo Zaural'ya. 2016. № 4 (35). S. 95-100.

2. Kolyganova A.V., Simakova T.V. Sovershenstvovanie gosudarstvennogo kadastravogo ucheta v Tyumenskom raione. Aktual'nye voprosy nauki i khozyaistva: novye vyzovy i resheniya Sbornik materialov L Mezhdunarodnoi studencheskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, 2016. S. 639-642.

3. Novokhatin V.V., Matveeva A.A. Osobennosti planirovki i zastroiki zemel'nogo uchastka pod individual'noe zhilishchnoe stroitel'stvo APK: innovatsionnye tekhnologii. 2018. № 2. S. 17-23.

4. Osnovy kartografii: Uchebnoe posobie. – Tyumen': Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'ya, 2021. – 194 s.

5. Organizatsiya i planirovanie auditornoi i samostoyatel'noi raboty studentov po distsipline «Zemleustroistvo»: Uchebno-metodicheskoe posobie / M. A. Podkovyrova, E. N. Malyshev, Z. F. Kochergina [i dr.]; Ministerstvo sel'skogo khozyaistva RF. FGBOU «Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'YA». Agrotekhnologicheskii institut. Kafedra «Zemel'nyi kadastr». – Tyumen': Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'ya, 2013. – 147 s.

6. Podkovyrova M.A. Osobennosti kadastravykh rabot v otnoshenii iskusstvennykh zemel'nykh uchastkov / M. A. Podkovyrova, V.V. Proshina, S.S. Ratsen // Geodeziya, zemleustroistvo i kadastry: problemy i perspektivy razvitiya, posvyashchennaya 100-letiyu sovetskoi geodezii i kartografii: Sbornik materialov I Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Omsk, 15 marta 2019 goda. – Omsk: Omskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet imeni P.A. Stolypina, 2019. – S. 333-336.

7. Petrash E.V. Osobennosti predostavleniya zemel'nykh uchastkov v arendu v tselyakh zhilishchnogo stroitel'stva (na materialakh Abatskogo raiona Tyumenskoi oblasti) / E.V. Petrash // Aktual'nye voprosy nauki i khozyaistva: novye vyzovy i

resheniya: Sbornik materialov LV Studencheskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Tyumen', 17–19 marta 2021 goda. – Tyumen': Gosudarstvennyi agrarnyi universitet Severnogo Zaural'ya, 2021. – S. 472-478.

8. Simakova T.V. Osobennosti formirovanie zemel'nogo uchastka pod ob"ekt sportivno-ozdorovitel'nogo naznacheniya / T.V. Simakova, N.V. Litvinenko // International Agricultural Journal. – 2020. – T. 63. – № 6. – S. 16. – DOI 10.24411/2588-0209-2020-10241.

9. Tel'manov A.S., Simakova T.V. Osobennosti obrazovaniya zemel'nogo uchastka pod IZHS iz zemel' munitsipal'noi sobstvennosti. V sbornike: Aktual'nye voprosy nauki i khozyaistva: novye vyzovy i resheniya. Sbornik materialov LIV Studencheskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 75-letiyu Pobedy v Velikoi Otechestvennoi voine. 2020. S. 327-332.

10. Telitsyn V.L. Funktsional'nye vozmozhnosti informatsionnykh sistem, primenyaemykh v deyatel'nosti kadastrykh inzhenerov / V.L. Telitsyn, E.P. Evtushkova // APK: innovatsionnye tekhnologii. – 2018. – № 2. – S. 2-16.

11. Shaposhnikova A.V., Simakova T.V. Analiz resursnogo potentsiala v kompleksnom razvitii territorii Sladkovskogo raiona Tyumenskoi oblasti V sbornike: Aktual'nye voprosy nauki i khozyaistva: novye vyzovy i resheniya. Sbornik materialov LIII Mezhdunarodnoi studencheskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2019. S. 451-458.

12. Yurlova A.A. Osobennosti oformleniya zhilykh i sadovykh domov v svyazi s vneseniem izmenenii v gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii / A. A. Yurlova, L. P. Vavulina // Aktual'nye problemy geodezii, kadastra, ratsional'nogo zemle- i prirodopol'zovaniya: Materialy II Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Tyumen', 23 noyabrya 2018 goda / Pod red. A.M. Oleinika, M.A.Podkovyrovoy. – Tyumen': Tyumenskii industrial'nyi universitet, 2019. – S. 224-228.

13. Assessment of Media-Forming Potential of the Territory in the Implementation of the Lands / E. G. Chernykh, O. V. Bogdanova, A. P. Sizov, T. V. Simakova // Advances in Intelligent Systems and Computing (sm. v knigakh). – 2020. – Vol. 1116 AISC. – P. 577-588. – DOI 10.1007/978-3-030-37919-3_58.

14. Formation of a sustainable system is the basis of rational land use managements / T.V. Simakova, A.V. Simakov, E.S. Starovoitova [et al.] // *Espacios*. – 2019. – Vol. 40. – No 20. – P. 19.

© Симакова Т.В. 2021. *International agricultural journal*, 2021, № 5, 314-328.

Для цитирования: Симакова Т.В. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (НА ПРИМЕРЕ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ ГРАЖДАНСКОГО АЭРОДРОМА «ПЛЕХАНОВО»)) // *International agricultural journal*. 2021, № 5, 314-328.