

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УФИМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА
КАФЕДРА «РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ»**

**Установление границ территориальных зон в
городском округе город Уфа**

**Исполнитель: студент группы БГУз-14-01
Руководитель: доцент**

**А.Р. Ваганова
Э.В. Габидуллина**

Тема действительно является актуальной для изучения, об этом свидетельствуют следующие факторы:

1. Градостроительное зонирование позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности городского населения, труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности выдвигает специфические требования к размещению и организации городского пространства, так как вносит упорядочение в застройку города, предопределяет рациональный подход к его проектированию.
2. Градостроительное зонирование направлено на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности.
3. Зонирование предопределяет устойчивую форму контроля за использованием территории.
4. Управление землей – важнейшая задача властей любого крупного города, от успешного выполнения которой зависит как наполняемость местного бюджета, так и развитие территорий.

Цель работы -

изучение и закрепление теоретических знаний в основных нормативно-правовых документах и углубление практических навыков в области установления границ территориальных зон.

Объект исследования -

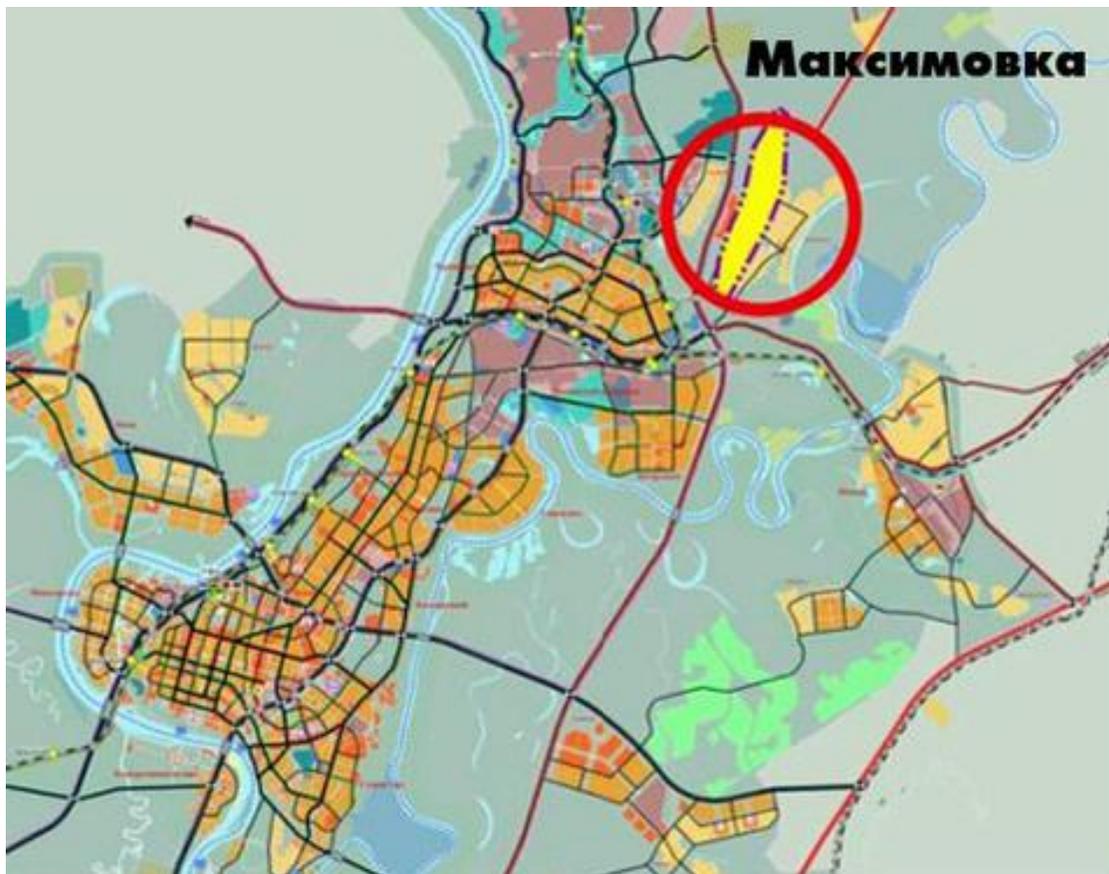
территория городского округа город Уфа.

Предмет исследования -

градостроительное зонирование городского округа город Уфа.

- дана характеристика городского округа город Уфа;
- изучен земельный фонд городского округа город Уфа;
- проанализированы законы и подзаконные акты Российской Федерации в области установления границ территориальных зон;
- рассмотрен порядок внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах;
- для расчета наибольшей эффективности от взимания платежей за использование земельных участков в различных территориальных зонах рассчитан земельный налог и арендная плата.

АНАЛИЗ ПРОЦЕДУРЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН



В ходе анализа процедуры установления границ территориальных зон были изучены земельный фонд городского округа город Уфа, порядок внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах, а также порядок внесения изменений, для расчета наибольшей эффективности от взимания платежей за использование земельных участков в различных территориальных зонах были рассчитаны земельный налог и арендная плата на примере населенного пункта Максимовка.

Наиболее актуальные проблемы в сфере установлении границ территориальных зон является:

- проблема учёта функционального зонирования, закреплённого в генеральном плане городского округа, при разработке и утверждении правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования.

- что между утверждением генерального плана городского округа и началом подготовки проекта правил землепользования и застройки проходит достаточно много времени и часть содержащихся в генеральном плане сведений успевают потерять свою актуальность.

- что в действующих нормативных правовых актах отсутствуют четкие принципы проведения работ по формированию границ территориальных зон, что в ряде случаев приводит к пересечениям границ земельных участков, территориальных зон, административных образований, что приводит к земельным спорам.

- отсутствие информации о территориальных зонах в ЕГРН, это затягивает процедуру изменения разрешённого использования земельных участков для органов местного самоуправления, физическим и юридическим лицам. Кроме этого, отсутствие указанных сведений приводит к случаям включения одного земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учёт без учёта ПЗЗ в разные территориальные зоны, что не допускается.

Предложены следующие пути решения указанных проблем:

- обеспечить преемственность решений территориального планирования и градостроительного зонирования, определив однозначное главенство документов территориального планирования, в том числе через рассмотрение вопроса об объединении таких документов и правил землепользования и застройки в один документ посредством дополнения утверждаемой части документов территориального планирования картой градостроительного зонирования, видами разрешенного использования и основными параметрами развития территорий;
- ПЗЗ разрабатывать одновременно с Генпланом городского округа город Уфа, как второй этап технического задания на разработку генплана;
- в целях оказания содействия органам местного самоуправления во внесении сведений об объектах землеустройства возможно предварительно рассматривать документы на наличие указанных пересечений и при их наличии выдавать рекомендации по их устранению;
- проводить обсуждения градостроительных решений с участием жителей, с опорой на мнение людей;

- опубликовать на официальном сайте Росреестра XML-схемы, используемые для формирования файлов, содержащих сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон в форме электронного документа в формате XML непосредственно на основании электронных карт границ населенных пунктов и карт градостроительного зонирования;
- в ходе составления проектов границ территориальных зон, дополнять сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) информацией о местоположении границ не только фактически существующих, но и отсутствующих в ГКН, земельных участков, полученной по аэро или космическим снимкам;
- внедрять системы управления процессами предоставления услуг для ускорения и обеспечения контроля над прохождением бизнес-процессов инвестиционного цикла (от формирования земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию) в электронном виде;
- комплексный подход к управлению развитием территорий с использованием лучших практик.

В заключении хотела бы отметить, что в данной работе был освоен процесс установления границ территориальных зон в городском округе город Уфа, также были рассчитаны земельный налог и арендная плата для расчета наибольшей эффективности от взимания платежей за использование земельных участков в различных территориальных зонах.

Из этого можно сделать вывод, что результатом зонирования является определение границ территориальных зон, для каждой из которых правилами землепользования и застройки устанавливаются градостроительные регламенты, и, что наибольшую эффективность от взимания платежей за использование земельных участков можно получить, если правильно и профессионально проводить зонирование территорий, а при расчете арендной платы и земельного налога выяснили, что данные платежи являются одним из основных источников доходов бюджета городского округа город Уфа, дающие казне более миллиарда рублей ежегодно. Таким образом, управление землей – важнейшая задача властей любого крупного города, от успешного выполнения которой зависит как наполняемость местного бюджета, так и развитие территорий.

Благодарю за внимание!