

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

УЧЕТ ПРИРОДНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ФАКТОРОВ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

А.П. Сизов, к.б.н., Московский земельный комитет

В современной России площадь земель населенных пунктов составляет 20,9 млн. га, или 1,2% всех земель страны. Земли крупнейшего поселения России – Москвы – составляют всего лишь 0,006% территории государства, однако на них размещается не менее 6% российского населения. Поэтому значение городских земель чрезвычайно важно, а их состояние вызывает наибольший интерес.

Человек в пределах крупных городов ведет интенсивную и разностороннюю деятельность, результаты которой сказываются на условиях жизни. Существенные изменения окружающей среды характерны для многих городов, и Москва в этом смысле не исключение. Специалисты-географы, экологи, землеустроители ищут пути решения проблемы охраны окружающей природной среды в мегаполисе, в частности в рамках Программы по реализации земельной реформы в Москве, курируемой столичным Земельным комитетом.

Научный поиск приводит к новому осмыслению роли земель в поддержании устойчивости жизни человека в городе. Установлены специфические особенности городских земель, в силу которых эти земли при управлении городским землепользованием рассматриваются двояко: и как природный ресурс, важнейшая составная часть городской среды, и как рукотворный ресурс, объект земельно-имущественных отношений.

Москомземом обобщены интересные статистические данные о землях Москвы, занимающих 1080 кв. км. Исторически сложилось так, что плотность населения в городе всегда была достаточно высокой, ныне – 7909 чел./км² (это выше средней по России в 1000 раз), а обеспечен-

ность москвичей жизненным пространством оставалась ниже, чем в большинстве европейских столиц – всего 126,4 м²/чел. Важной особенностью земель столицы является неравномерность их освоения: степень застроенности колеблется от 10% на периферии до 80% в центре, а степень озеленения – от 40,7%, или 61,9 м²/чел. в Восточном округе до 13,2%, или 14,4 м²/чел. в Центральном. Высокие антропогенные нагрузки отражает показатель запечатанности земель, т.е. степени покрытия их зданиями, сооружениями и твердыми поверхностями типа асфальта и бетона; в центре города он достигает 95–97%.

Земля является единственным базисом для проживания населения и размещения городских объектов. Поэтому совершенно очевидно, что первостепенное значение как для безопасной деятельности землепользователей, арендующих участки в целях выполнения определенных функций, так и для комфортного проживания любого жителя имеет качество земель. Федеральным законодательством¹ также предусмотрено использование сведений о качестве земель при их экономической оценке. Картографические материалы, имеющиеся в Москомземе, свидетельствуют, что значительная часть территории Москвы находится в зоне воздействия разнообразных негативных процессов как инженерно-геологического, так и экологического характера, которые влияют на состояние земель и их отдельных компонентов (недр, почв, недвижимости и др.).

Отрицательное влияние каждого из конкретных негативных процессов проявляется своеобразно. Так, около 80% земель Москвы не подвержены воздействию поверхностного

¹ Закон РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ и др.

карста, и лишь 20% расположены в зонах его влияния, причем весьма существенного – всего 2%. Конечно, и это серьезно, ведь проявления карста могут приводить к опаснейшим и труднопрогнозируемым явлениям на территории города – образованию глубоких провалов, ям и неравномерному оседанию отдельных участков поверхности земли, провоцируя преждевременное разрушение зданий и сооружений.

Ситуация с подтоплением земель несколько хуже. В результате этого процесса подвергаются коррозии и последующей деформации коммуникации и фундаменты зданий. Зона сильного подтопления в городе занимает свыше 48% городской территории, зоны слабого и среднего подтопления – свыше 44%. Отсутствует процесс подтопления лишь на 7% земель.

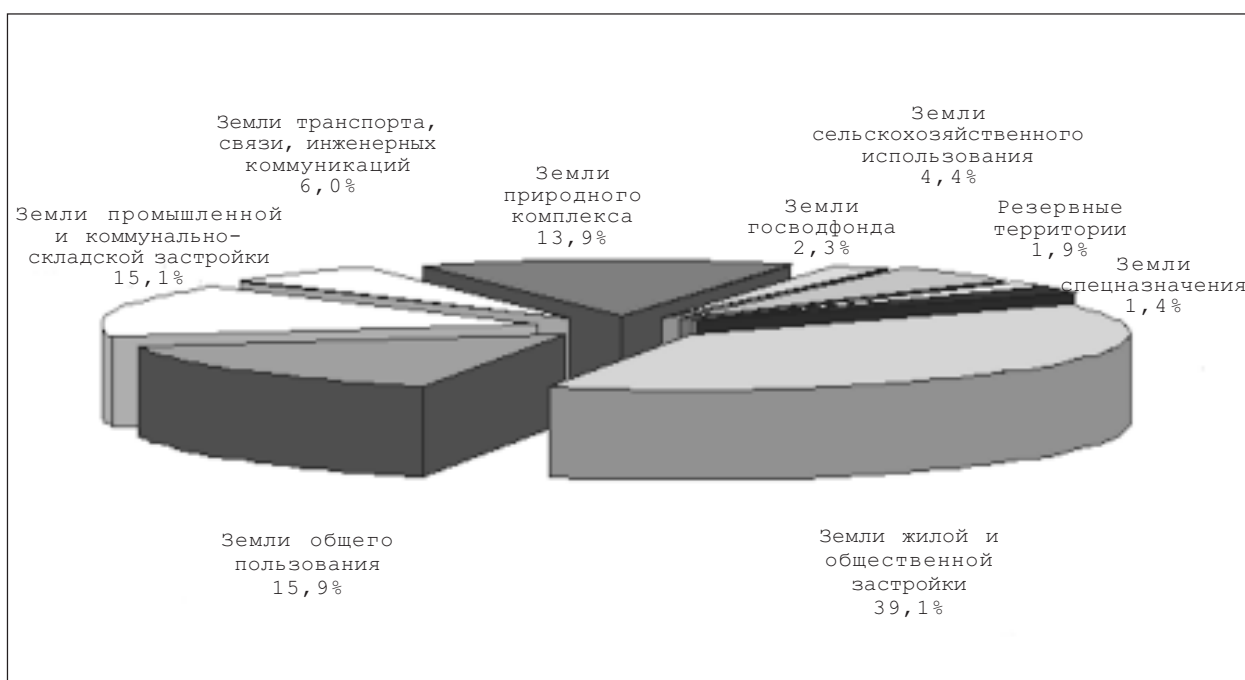
Экологическое состояние земель хорошо характеризуется их техногенным загрязнением. На почти четверти площадей зафиксирован средний уровень загрязнения земель химическими элементами и на четверти же – высокий и максимальный уровни. Эти земли отмечены повышенным риском для здоровья проживающего здесь населения. Но все же свыше половины территории города характеризуется низким уровнем загрязнения и в целом удовлетворительной экологической обстановкой.

Данные, полученные в Москомземе, указывают, что земли с одновременным присутствием наиболее грозных негативных процессов занимают всего лишь 4% от площади города, а земли, на которых негативных процессов нет совершенно, – 14%.

Средоформирующие способности земель города зависят от их функционального назначения. Соотношение площадей земель Москвы с этих позиций показано на диаграмме. Наиболее чувствительны к негативным процессам экологического плана земли природного комплекса, жилой и общественной застройки, требования которых к охране и использованию существенно выше, чем, например, у земель промышленной застройки, транспорта и др.

Участки, расположенные на землях природного комплекса, в зонах сложных экологических и инженерных условий и предназначенные для размещения объектов, предъявляющих повышенные требования к качеству окружающей среды, следует рассматривать как экологический каркас для устойчивого развития городской территории. Оформление земельных отношений на земли экологического каркаса должно способствовать, кроме прочих выигранных, более бережному отношению землепользователей к используемым землям.

Из объектов природного комплекса к настоящему времени в городе имеется 28 парков культуры и отдыха общей площадью 1923 га, 18 из них оформили в Москомземе права на земельные участки. Из 13 крупных объектов природно-заповедного назначения, общая площадь которых 6312 га, права оформлены у 5, в том числе у Государственного природного национального парка "Лосиный остров", Государственного художественного и культурного природного ландшафтного музея-заповедника "Коломенское", Главного ботанического сада РАН. Из 18 же лесопарков общей площадью 6088 га, находящихся в ведении Московского городского управления лесами,



Распределение земель Москвы по функциональному назначению

права еще не оформил ни один (не представляли соответствующей документации). Не оформлены права землепользования и на парки и скверы, подведомственные ГУП «Мос-зеленхоз», а среди них около 30 являются памятниками садово-паркового искусства.

В современных условиях возможности учета, оценки и прогноза качества земель объективно улучшились. Они реализуются на современной технической базе Москомзема с использованием ГИС-технологий. Мониторинг качества земель осуществляют градостроительная, природоохранная и земельная службы города. Ведение мониторинга земель, по мнению как специалистов, так и руководителей города, является первоочередной из перспективных задач в области земельных отношений².

Где же применяется информация о качестве земель? Она используется уполномоченными органами, в частности при подготовке схем и планов функционального зонирования территории, градостроительных заключений по отдельным земельным участкам. Результаты оценки качества земель важно юридически правильно фиксировать при оформлении прав на земельные участки. Москомзем такие сведения применяет для формирования ограничений в использовании участков при оформлении договоров аренды.

Однако еще не все проблемы решены. Основной формой земельно-правовых отношений в Москве является аренда земель³. Контролировать экологическую ситуацию в условиях крупного города можно эффективнее, если ввести в типовую форму договора аренды земель раздел «Экологические требования к землепользованию и землепользователям». Наличие такого раздела особенно важно для участков, отводимых под объекты рекреационного ис-

пользования и социальной сферы, а также под строительство жилья. Землепользователь-нарушитель будет обязан устранить нанесенный городу ущерб от невыполнения экологических требований.

Кроме того, экологические требования целесообразно формировать для участков, с которых выводятся промышленные предприятия и объекты, опасные в экологическом отношении, такие как предприятия химической промышленности, атомной энергетики и т.п. Эти земельные участки предполагается использовать в дальнейшем для городских нужд. Для таких участков необходим более тщательный мониторинг их экологического состояния, обеспечивающий последующее безопасное использование под иные разрешенные цели.

Введение экологических требований к землепользованию в практику оформления земельно-правовых документов является перспективной задачей Москомзема и решается им в тесном сотрудничестве с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды Правительства Москвы и Москомархитектурой.

Предполагается, что в итоге расширится механизм контроля за использованием и охраной земель города и экономических мер воздействия на землепользователей, использующих отведенные им участки с отклонениями от проектной документации или не соблюдающих договорные обязательства, появятся дополнительные средства для выполнения природоохранных и землеустроительных работ. Но главным результатом регулярных наблюдений и оценки качества земель, обеспечивающих принятие выверенных управленческих решений, должно стать реальное улучшение экологической обстановки на городских землях и в столице в целом.

² См., например, интервью с первым заместителем Премьера Правительства Москвы О.М. Толкачевым: Имущественно-земельные отношения в Москве в XXI веке (журнал «Городская собственность». 2000. № 11-12, с.8).

³ См. Распоряжение Вице-мэра Москвы от 02.03.92 № 110-РВМ «Об аренде земли как основной форме земельно-правовых отношений в Москве»

Короткие сообщения

✓ 20 сентября 2001 г. на очередном заседании Государственной Думы Российской Федерации был принят Земельный кодекс в третьем чтении. Результаты голосования: «за» – 257, «против» – 130.

✓ Опубликован учебный курс «Технология ведения государственного земельного кадастра». С ним можно ознакомиться и на официальном сайте Росземкадастра.

Пресс-служба Росземкадастра.

✓ В сентябре в Москве от радиоактивных отходов очищено четыре участка. Еще на трех объектах работы продолжаются. По данным информационного центра «Радон-пресс», уровень мощности гамма-излучения на дезактивируемых участках составляет от 200 до 17 тыс. мкР/ч (норма – 10-20 мкР/ч). Сотрудники службы радиационно-аварийных работ Мос-НПО «Радон» вывезли на переработку и захоронение около 11 т радиоактивных отходов. Среди них оказались и продукты питания: работники службы «собрали» на столичных рынках более 25 кг радиоактивной черники.

В настоящее время радиационный контроль осуществляется на трех строительных площадках в Юго-Западном, Западном и Северном административных округах столицы. На одной площадке работы завершены, два других объекта служба продолжит контролировать в октябре.

РИА «Новости».