

УДК 619:616-07

РОЛЬ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ НА ПРИМЕРЕ: БАЗА ЧЕСНКОВКА

*Макарова У.А., студент 2 курса факультета
природопользования и строительства*

*Научные руководители: Бадамшина Е.Ю., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент*

*Лукманова А.Д., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ*

Ключевые слова: *Экология, землеустройство, объект исследования, загрязнение.*

Работа посвящена экологическому исследованию. Рассмотрению влияния загрязнителей на объект недвижимости. Объектом исследования является База Чесноковка, используемая под производство – типография.

Экология – это наука, изучающая условия существования и взаимосвязи между живыми организмами и средой их обитания. При экологических обследованиях территории полученная информация, должна быть использована также при землеустройстве, для решения важнейших вопросов мониторинга земель, при оценке плодородия почв [3].

Объектом исследования является недвижимое имущество – База Чесноковка, общей площадью 257,9 кв.м, с земельным участком площадью 2586 кв.м., расположенное по адресу: РФ, Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Воровского, д. № 32. Используемая под производство-типография.

При размещении объекта недвижимости (ОН) на земельном участке, учитываются экологические факторы. И проводится экспертиза по трем основным факторам.

Механическое загрязнение - захламление территории объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий.

Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости.

Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости должен дать рекомендации по его дальнейшей эксплуатации [1].

а) Законодательно разрешенное использование.

Законодательно разрешенное использование земельного участка совпадает с существующим - используется по назначению.

б) Физически возможные варианты использования.

Учитываются существующие технические характеристики зданий, архитектурное и проектные решения, а также инженерное оснащение и наличие асфальтированных подъездных путей, вариант использования объекта недвижимости в качестве производственного назначения физически осуществим.

в) Экономически целесообразное использование.

С учетом местоположения оцениваемого объекта, его функционального назначения и наличие спроса на подобные объекты, а также конструктивных особенностей, можно рассматривать использование объекта недвижимости в качестве нежилых помещений как оптимального.

Анализ возможных вариантов использования объектов недвижимости приведён далее в таблице 1. Техническое состояние объекта соответствует его эффективному использованию.

Анализируя объект недвижимости можно сделать вывод, что в будущем объект может эксплуатироваться в оптимальном режиме, что показано в табл. 2.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что правомочно, экономически целесообразно, физически возможно и наиболее эффективно использование оцениваемого объекта по текущему назначению – производственная база.

Таким образом, организация и проведение экологической экспертизы является одним из основных рычагов государственного регулирования охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов России [2].

При размещении ЗИК нужно больше внимание уделять экологическим факторам, которые влияют на ЗИК, и так же учитывать его влияние на окружающую среду. Основная цель экологической экспертизы – установление соответствия намечаемой хозяйственной и иной деятельности требованиям экологической безопасности общества и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных последствий воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и

Таблица 1 - Анализ возможных вариантов использования ОН.

Варианты функционального назначения Варианты конструктивных решений	Торговое	Офисное	Производственное
Сохранение текущих конструктивных решений	+	+	+
Ремонт	-	-	+
Снос и новое строительство	-	-	+

Таблица 2 - Наиболее эффективное использование ОН.

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	База производственная	+	+	+	Использование объекта недвижимости по его прямому назначению является наиболее эффективным

связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта экологической экспертизы.

Библиографический список:

1. Волков С.Н. Землеустройство. Землеустроительное проектирование. Межхозяйственное (территориальное) землеустройство. - М., Колос, 2002. Т.3 - 384 с.
2. Волков С.Н., Конокотин Н.Г., Юнусов А.Г. Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ/ С.Н. Волков, Н.Г. Конокотин, А.Г. Юнусов. - М.: Колос, 1998 г. - 294 с.
3. Коробкин В.И., Передельский, Л.В. Экология. -12-е изд., доп. и перераб. - Ростов н/Д: Феникс, 2007. - 602 с.

THE ROLE OF ECOLOGICAL RESEARCH IN LAND MANAGEMENT FOR EXAMPLE: BASE CHESNOKOVKA

Makarova U. A.

Key words: *Ecology, land management, object of research, pollution.*

The work is devoted to ecological research. Consideration of the impact of pollutants on the property. The object of the study is the Base of Garlic used for production – printing.