

- водоохранные зоны водозаборов, гидротехнических, водоохранных сооружений и иных водных объектов;

- водоохранные и прибрежные полосы вдоль рек;
- санитарно-защитные полосы вдоль железных и автомобильных дорог, магистральных трубопроводов; линий электропередач, телефонной связи;
- охранные зоны вокруг земель, загрязненных радиоактивными и химическими веществами;
- санитарно-защитные зоны промышленных объектов;
- территории традиционной хозяйственной деятельности и природопользования коренных и малочисленных народов и этнических общностей;
- функциональные зоны внутри городов;
- территории лесного фонда с различными категориями защитности лесов.

Границы и площади таких зон, а также режимы использования земель в них устанавливаются специальными нормативными правовыми актами. Информация о них находится в земельных комитетах в материалах землеустройства или кадастровых материалах; администрациях особо охраняемых природных территорий, органах архитектуры и территориальных органах Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Особый режим использования земель в зонах может включать:

- запрет продажи земельных участков в частную собственность;
- различные ограничения в лесопользовании;
- ограничение или запрещение строительства различного рода объектов;
- ограничение или запрещение тех видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон;
- собственно обременение земельных участков.

По условиям функционирования земель и характеру устанавливаемых обременений и ограничений в их использовании можно выделить следующие группы зон:

- зоны санитарно-защитного и охранный назначения (зоны, связанные с негативным антропогенным воздействием);
- зоны природоохранного и природно-заповедного назначения (зоны, связанные с проблемами охраны и защиты природной среды и природных ресурсов);
- зоны оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (зоны, выделяемые в связи с культурной и социальной сферой жизни человека).

Установление зон и ограничений в использовании земельных участков регламентируется природоохранным, земельным, лесным, водным и градостроительным законодательством.

УДК 504.61:69:332.62

*Яловая Ю.С.*

*Научный руководитель: профессор, к.т.н. Строчак П.П.*

### **ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ И СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ**

Про влияние экологических факторов на здоровье людей говорят с каждым годом все больше и больше. Экологию жилища образуют три составляющие:

- экология района;

- экология дома и прилегающей территории;
- экология квартиры.

Они тесно взаимосвязаны с другими факторами, определяющими стоимость жилья. Например, развитая транспортная инфраструктура воздействует на экологию жилой застройки, а экологическое состояние окружающей среды оказывает влияние на престижность района.

Таких составляющих насчитывают более пятидесяти. Из них не менее двадцати можно прямо или косвенно отнести к экологическим воздействиям.

Экологический фактор в стоимости жилья формируется, во-первых, под воздействием субъективного представления каждого покупателя о том, что такое хорошая и плохая экология, а во-вторых, по сложившимся стереотипам и визуальной оценке.

Причина такого подхода – недостаток информации в доступных источниках о состоянии территорий, качестве материалов, используемых при жилищном строительстве; и т.п. С одной стороны, это происходит в силу незаинтересованности застройщиков в распространении такой информации, с другой – из-за отсутствия отработанной системы и механизма доведения ее государственными органами до сведения населения.

Таким образом, наибольшее влияние на цену недвижимости оказывают факторы, воздействие которых можно оценить визуально, не затрачивая особых усилий. Среди них – экология района, поскольку есть возможность установить наличие промышленных антропогенных зон, парков, уровень шума и загазованности атмосферного воздуха. Экологию дома или квартиры визуально оценить сложнее (например, уровень радиации на глаз не определить). В этом случае существенное влияние на стоимость оказывает только оценка физического износа и вида из окон квартиры, хотя он, безусловно, меняется в зависимости от времени года и даже времени суток. Кроме «видимых» экологических факторов, влияют на стоимость жилья и «невидимые» факторы при условии, что покупателю стало о них известно. Однако не стоит забывать, что именно они могут оказывать наиболее пагубное воздействие на здоровье.

За счет такого информационного вакуума и создается почва для манипуляций со стороны строительных компаний, например, использования некачественных строительных материалов для снижения себестоимости, экономия на квалифицированной рабочей силе и качестве строительных работ. Это одно из отличий новостроек от домов вторичного рынка, ведь в эксплуатируемых домах различные огрехи уже всплыли наружу, тогда как в новостройке они некоторое время могут быть незаметны.

Противоречие между интересами продавцов и покупателей приводит к тому, что строительные компании не заинтересованы в предоставлении информации по всем аспектам строительства. Высококачественные дорогие материалы используют в лучшем случае для отделки фасадов и холлов. Даже в рекламных кампаниях акцент делают обычно на использование дорогих материалов в отделке, ведь это покупатель сможет оценить визуально.

Трудности, возникающие при оценке экологических факторов, и ее субъективность дают широкие возможности для извлечения прибыли, особенно при использовании методов активного маркетинга и агрессивной риэлтерской рекламы. Степень влияния экологических факторов на стоимость зависит от класса жилья и цены квадратного метра. Строительные компании все чаще занимаются улучшением экологического окружения мест строительства.

Высокая оценка покупателями экологии жилища дает возможность сделать дом или жилой комплекс действительно уникальным и получить существенную экономическую выгоду: разница в цене 1 кв.м может достигать сотен и тысяч долларов. А поскольку строительство даже небольшого дома измеряется тысячами квадратных метров, прибыль может составить миллионы долларов.

В последние год-два при проектировании, строительстве и проведении рекламных кампаний акценты делают на озеленение фасадов, ландшафтный дизайн и благоустройство придомовой территории (особенно, если она огорожена и охраняется). Создаются ландшафты, значительно повышающие привлекательность объектов: декоративные водоемы, альпийские горки и т. п.

Более того, некоторые концепции продвижения тех или иных жилых комплексов на рынке недвижимости успешно строят именно вокруг организации ландшафтного дизайна. Показательно и различие в цене квартир одинаковой планировки и площади, расположенных в доме-новостройке на одном или соседних этажах, в зависимости от вида из окна.

Таким образом, с уверенностью можно говорить о том, что влияние экологических факторов на стоимость весьма существенно, а инвестиции в улучшение экологии жилых кварталов могут приносить ощутимый доход.

Анализ факторов, влияющих на формирование стоимости цены недвижимости, позволяет сделать определенные выводы: экология и цена жилой недвижимости – это две взаимосвязанные категории, которые необходимо неразрывно учитывать при определении стоимости недвижимости.

Повышение качества окружающей природной среды как фактора качества жилья вызовет рост цен на жилую недвижимость. Об этом свидетельствуют много фактов. Но более вероятно, что экологическая ситуация в целом сохранит тенденции, наметившиеся в последнее время.

Нам кажется, что улучшению экологии как фактора качества недвижимости города могут способствовать:

- усиление контроля со стороны соответствующих органов управления; изменение нормативно-правовых актов;
- изменение психологии жильцов в сторону повышения значимости экологического фактора;
- установление государственных дотаций для лиц, проживающих в экологически загрязненных районах.
- строительство хорошо проветриваемых широких улиц;
- разделение территории города на зоны с выделением жилых и промышленных микрорайонов;
- оснащение вредных предприятий очистными установками или вывод их за пределы города;
- реализация специфических компенсационных мероприятий, направленных на преодоление или смягчение негативных последствий загрязнения;
- разработка новых стратегий и внедрение новых инструментов хозяйствования с использованием информационных и компьютерных технологий и математических моделей;
- должное регулирование и совершенствование методов оценки показателя экономической ответственности за прошлый экологический ущерб.