

«Сейфуллин окулары – 12: Ғылым жолындағы жастар-болашақтың инновациялық әлеуеті» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-12: Молодежь в науке - инновационный потенциал будущего" . – 2016. – Т.1, ч.3 – С.44-46

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ КАК ОСНОВНОЙ ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ

Кулкашев С.

Градостроительное зонирование – это разбивка территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов; вид градостроительной деятельности.

Градостроительное зонирование существует в условиях рынка недвижимости, когда у объектов недвижимости могут меняться собственники. При этом возникает объективная необходимость установить права на использование и строительное изменение объектов недвижимости таким образом, чтобы они могли сохранять силу и в случаях смены собственников. В этом состоит фундаментальный принцип, присущий всем национальным системам зонирования.

Результатом и документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки.

В большинстве городов Казахстана генеральные планы устарели, отсутствуют градостроительные прогнозы развития на перспективу с учетом изменившихся социально-экономических условий. Необходимо пересмотр генпланов: решение структурных вопросов, включая территориальное развитие, развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Это решается в рамках разработки концепции генерального плана без детальной проработки отдельных отраслевых вопросов.

Городское планирование. При переходе Казахстана к рыночной экономике перед городским планированием встали две основные проблемы:

1. Новая система планирования должна была не только ограничивать, контролировать и направлять спрос и использование городского пространства, но также стимулировать развитие объектов недвижимости.

2. Необходимо было защитить социальные права населения городов при изменении форм собственности на землю и механизма расчета за коммунальные услуги и пользование элементами городской инфраструктуры.

[1]

В качестве эффективного подхода для устойчивого городского планирования, комплексное градостроительное зонирование может содействовать полному пониманию комплексной системы городского землепользования, с указанием тенденции и возможности трансформации землепользования, и таким образом, отражение пространственного

направления развития градостроительства. Установление систематических показателей модели комплексного градостроительного зонирования с целью рассмотрения текущей интенсивности и структуры системы землепользования и потенциала преобразования, полученного из социально-экономической системы, что даст прямое влияние на пространственное развитие роста городов в будущем. [2]

Объектами градостроительного зонирования и исследования являются развивающиеся градостроительные системы разного масштаба и функционального содержания, пространственная организация которых направлена на создание среды общественных процессов.

Градостроительная система – совокупность пространственно организованных и взаимосвязанных материальных элементов – технически освоенных территорий, зданий и сооружений, дорог и инженерных коммуникаций, совместно с природными компонентами формирующих среду общественной жизнедеятельности на разных территориальных уровнях.

Элемент градостроительной системы – часть такой системы, рассматриваемая как единая, неделимая составляющая.

Существуют два подхода к выделению элементов градостроительной системы:

1. По характеру расположенных на территории физических объектов:
2. По назначению элемента в структуре градостроительной системы:

Повышенное внимание вопросам правового регулирования зонирования земель в постсоветских республиках вызвано тем, что советская система определения правового режима земель перестала отвечать современным реалиям экономического и социального развития независимых государств.

В ранее действовавшем законодательстве, для установления правового режима земель было достаточно только провести деление земель по целевому назначению на определенные категории. Зонирование рассматривалось лишь как вспомогательный инструмент для уточнения правового режима отдельных территорий. Поэтому в современных условиях нельзя согласиться с утверждением О.И. Крассова о том, что зонирование территорий представляет собой дополнительный по отношению к подразделению земель на категории способ регулирования использования земель, как правило, в пределах отдельных категорий. Посредством зонирования уточняются и детализируются правила использования и охраны земель, определяется правовой режим объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, регулируется порядок хозяйственной деятельности в публичных интересах. [3]

В современном земельном законодательстве четко выявилась тенденция на формирование относительно самостоятельного института о зонировании территории. При этом акт зонирования рассматривается как документ сугубо правового значения всецело определяющий правовой режим земель на

определенной территории с учетом не только их категориальной принадлежности, но экологической взаимосвязи земли с другими природными ресурсами, интересов смежных землепользователей. В силу этого, институт зонирования опирается на нормы и смежных с земельным законодательством отраслей, хотя нормы земельного права остаются для него базовыми.

Порою трудно провести грань между нормами о категориях земель о зонировании территорий. Провозглашая самостоятельное значение норм о зонировании территорий, земельное законодательство Казахстана как другие страны СНГ в то же время связывает их реализацию с выполнением норм о составе земель каждой категории. Современная практика освоения природных ресурсов показывает, что правовой режим земель нельзя определять, исключительно основываясь на нормах о категориях земель. Вместе с тем в законодательстве ряда стран СНГ четко проявилась тенденция к установлению правового режима земель не только в зависимости от принадлежности земель к определенной категории, но и нахождения земель в той или иной территориальной зоне.

Зонирование отличается от других правовых способов регулирования землепользования, прежде всего, наличием особых источников права, особого порядка нормотворчества и особых форм оперативного государственного вмешательства. Оно обеспечит базовые условия для развития рынка недвижимости в стране. Любой город при любой системе градостроительства, должен решать конкретные прагматические задачи, например такие, как рациональная функционально-пространственная организация различных видов деятельности и застройки; обеспечение всех видов строительства муниципальной инженерно-технической инфраструктурой, по мощности соответствующей имеющимся и планируемым потребностям; обеспечение рациональной временной последовательности строительного освоения частей городской территории. Наличие однотипных задач иногда порождает представление об универсальности методов их решения вне зависимости от социально-экономического контекста.

В нынешней ситуации налицо выраженное рассогласование практикуемой системы градорегулирования с социально-экономическим контекстом и потребностями рыночных преобразований. Основные из них: инвесторы не имеют правовой информации о потенциальных вложениях в обустройство недвижимости; застройщики не получают гарантированных прав долгосрочного владения земельными участками; владельцы недвижимости не имеют возможности оперативно реагировать на меняющиеся условия рыночной конкуренции. Приведенные противоречия свидетельствуют о том, что ранее сложившаяся система градорегулирования не ориентирована на высокоэффективное землепользование в городах и нуждается в изменениях. Изучение опыта Российской Федерации в сфере правового регулирования зонирования в градостроительстве имеет важное

значение для решения проблем инвестиционной привлекательности отечественных городов.

Список литературы

1. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

2. Peng, J., Ma, J., Yuan, Y., Wei, H., and Pang, W. (2014). "Integrated Urban Land-Use Zoning and Associated Spatial Development: Case Study in Shenzhen, China." J. Urban Plann. Dev., 10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000245, 05014025.

3. Правовое зонирование города. Введение в проблемы градорегулирования в рыночных условиях/Под ред. Э.К. Трутнева 2-е изд, доп. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2002. – 106 с.

*Научный руководитель: Акимов В.В. – к.э.н, профессор
кафедры «Кадастр»*