

УДК 332.624

10.17213/2075-2067-2019-1-57-61

МЕХАНИЗМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ПРАКТИКЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

© 2019 г. *Н. Г. Овчинникова**, *Н. В. Алиева***

**Донской государственный технический университет,
г. Ростов-на-Дону*

***Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт
им. А. К. Кортунова ФГБОУ ВО «ДГАУ»*

В статье рассмотрен механизм территориального зонирования в практике зарубежных стран, имеющего специфические особенности, которые обусловлены историческими причинами, различными способами формирования земельной собственности и связанных с ней отношений, иными взглядами отечественных и зарубежных ученых.

Ключевые слова: территориальное зонирование; правовой режим земель; землепользование; застройка территории; формирование земельной собственности.

The article deals with the mechanism of territorial zoning in the practice of foreign countries, which has specific features, which are due to historical reasons, different ways of formation of land ownership and related relations, other views of domestic and foreign scientists.

Key words: territorial zoning; legal regime of lands; land use; development of territory; formation of land ownership.

До появления территориального зонирования основным критерием при определении правового режима земель в России было их целевое назначение, вследствие чего возникает интерес к опыту правового регулирования зарубежных стран с развитым институтом территориального зонирования. Терминология в сфере территориального зонирования других государств имеет специфические особенности, которые обусловлены историческими причинами, различными способами формирования земельной собственности и связанных с ней отношений, иными взглядами отечественных и зарубежных ученых.

Законодательными актами США устанавливаются три вида зонирования: урбанистическое, сельскохозяйственное и экологическое. В стране не установлена единая нормированная система зонирования территорий [1].

Территориальное зонирование находится в ведении федеральных органов влас-

ти и исполняется специальными отделами штатов — управлениями по планированию, собственноручно разрабатывающими необходимую документацию с учетом индивидуальной программы развития и организации территории. Карты зонирования штатов отображают допустимые варианты использования недвижимости для каждого земельного участка в территориальном образовании.

Зонирование в США осуществляется посредством определения целевых зон. Ординанс — нормативно-правовой документ о зонировании — регулирует права и обязанности по использованию земельных участков, расположенных в границах соответствующей зоны, и устанавливает перечень видов разрешенного использования, применяемых исключительно при получении специального разрешения. Помимо территориальных зон выделяются четыре категории пользователей территории, для которых устанавливается частный набор пла-

нировочных стандартов и правил [2]. Состав и назначение категорий представлены на рис. 1.

В Великобритании зонирование территорий как механизм планирования их использования реализуется под руководством комитетов по планировке и застройке муниципалитетов. Планами зонирования территорий устанавливаются земли транспорта, промышленности, сельскохозяйственного, историко-культурного и природоохранного назначения.

Аналогично с системой правового регулирования США выделены следующие группы или классы пользователей населенных пунктов, а именно: торговля, бизнес, жилище, рекреация и общественное пользование,

не указанные выше пользователи. Дополнительно устанавливаются смешанные зоны, где допустимо функциональное соединение жилых, общественных, производственных объектов недвижимости.

Органы местного самоуправления государств Западной Европы действуют самостоятельно в процессе реализации градостроительного зонирования [3]. На местном уровне первоначально разрабатываются планы рекомендательного характера, такие как директивные схемы во Франции или планы использования территории в Германии. Вторая стадия предполагает утверждение муниципалитетами юридических актов градостроительного зонирования, а именно: планов

ЖИЛАЯ	КОММЕРЧЕСКАЯ	ПРОМЫШЛЕННАЯ	ОБЩЕСТВЕННАЯ
<ul style="list-style-type: none"> • мало- и среднеплотные кварталы индивидуальных и многоквартирных домов • высокоплотная многоэтажная застройка и кварталы максимальной плотности • узловые центры и смешанные зоны 	<ul style="list-style-type: none"> • группы торговых центров • районные центры • транспортно-коммуникационные узлы • торговые улицы • многоэтажные жилые и офисные здания 	<ul style="list-style-type: none"> • предприятия тяжелой, средней и легкой промышленности • мелкие и автономные производства 	<ul style="list-style-type: none"> • учебные и административные учреждения • открытые территории и парки • земли с/х назначения вблизи населенных пунктов

Рис. 1. Категории пользователей территории в США

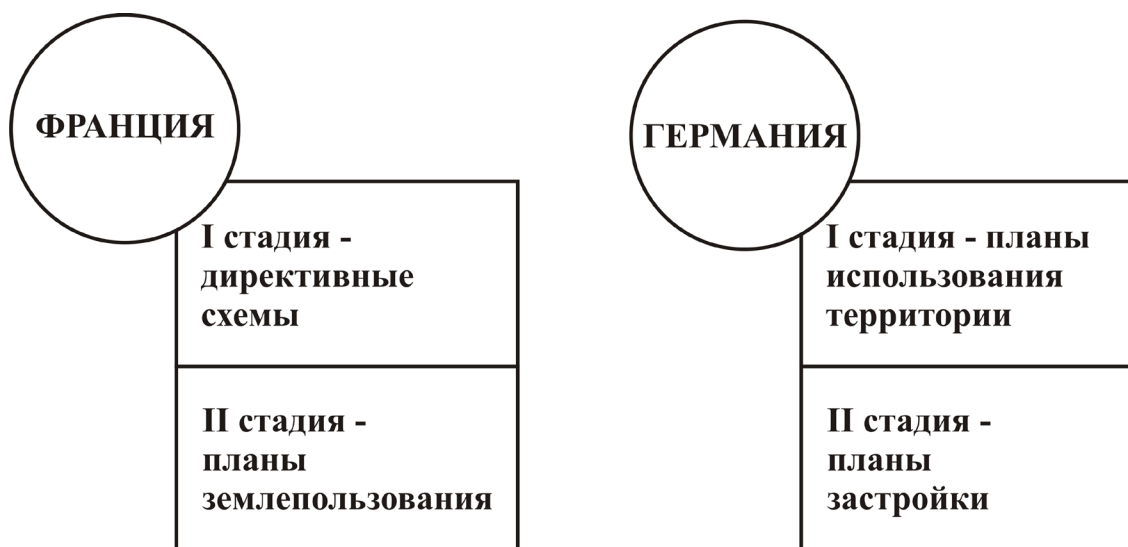


Рис. 2. Стадии реализации градостроительного зонирования

землепользования или планов застройки соответственно, что отображено на рисунке 2.

Во Франции организация территории производится путем ее деления на зоны жилой застройки, промышленности, транспорта, сельскохозяйственного использования, лесных земель и иные зоны. Зональные планы включают общий режим использования объектов недвижимости в соответствии с их назначением, условия застройки земельных участков, ограничения прав собственников, экологические нормы и правила, условия выкупа и передачи земельных участков, систему приоритетов целевого назначения земельных участков и рациональное использование природных ресурсов.

Местные органы власти имеют право принимать ординанс по зонированию, регламентирующий целевое использование конкретных земельных участков, предельные размеры участков, типы и параметры зданий и сооружений и порядок их размещения.

Территориальные планы, разрабатываемые в Германии, содержат требования к застройке земельных участков: тип объекта, площадь территории, отведенной под здания, сооружения и улицы, способ строительства, прочие критерии. В планах учитываются каждый земельный участок территориального образования с учетом характера их использования. Федеративные земли разрабатывают собственный комплекс мероприятий по развитию землепользования подконтрольных территорий [4].

Планирование территорий в Нидерландах осуществляется посредством разработки государственных планов сроком на 10–20 лет, а также провинциальных и муниципальных планов, обеспечивающих стабильность в управлении земельными ресурсами. По причинам непрерывного оборота земель с помощью территориального планирования реализуются мероприятия по рациональному использованию и охране земель.

В процессе национального планирования используется землеустроительная классификация, учитывающая характеристики почвенных, гидрологических и климатических условий, и выделяются такие виды использования, как жилая застройка, спортивные площадки, основные дороги, пастбища, пашни, сады, природные заповедники и леса.

Вышеприведенные факты доказывают, что в зарубежных странах накоплен многообразный опыт правового регулирования зонирования территорий, обусловленный их социально-экономическими, экологическими и иными особенностями [5, 6].

В итоге можно выделить следующие признаки института зонирования североамериканских и западноевропейских государств:

1) градостроительное зонирование муниципальных территорий североамериканских стран обычно проводится в одностадийной форме для всей территории и по всем компонентам, а для западноевропейских стран типичны две стадии системы планировки;

2) зонирование территорий представляет собой совокупность градостроительных документов — планов землепользования или застройки, которые распространяются на определенную часть земель территориально-административного образования;

3) органы местного самоуправления имеют высокую степень автономности при осуществлении градостроительной деятельности;

4) виды разрешенного использования и предельные параметры строительства объектов недвижимости существенно детализированы и конкретизированы;

5) территориальное планирование муниципальных территорий осуществляется при помощи разработки стратегических планов социально-экономического развития;

6) проекты планировки обычно формируются как схема разбиения незанятых территорий на земельные участки для дальнейшей застройки и базируются на положениях градостроительного зонирования и межевания земель [7, 8].

Таким образом, система зонирования зарубежных государств имеет схожие черты с отечественной системой касаясь установления территориальных зон и градостроительных регламентов посредством введения ординанса, регулирующего права и обязанности по использованию земельных участков в пределах установленной зоны. К спецификам градостроительного регулирования можно отнести выделение классов или категорий пользователей территории, для которых устанавливается ряд планировочных стандартов и правил.

Из вышесказанного следует, что градостроительное зонирование — это разверну-

тый во времени процесс постепенного наращивания содержания и объема регламентов с одновременным их уточнением и корректировкой. Разработка правил землепользования и застройки не может произойти разовым введением всей многосложной системы, а только путем поэтапного ее введения в каждодневную практику. При этом местные органы власти должны разрабатывать и включать новые компоненты системы правового регулирования, наряду с этим осваивая их на практике.

Литература

1. Овчинникова Н.Г., Шмакова В.В. Рассмотрение особенностей муниципальных образований РФ как целостной территориальной системы // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — №3. — С. 31–36.

2. Чешев А.С., Овчинникова Н.Г. Концептуальные основы формирования механизма устойчивого землепользования // Экономический вестник Ростовского государственного университета. — 2008. — Т. 6. — №2-2. — С. 115–118.

3. Овчинникова Н.Г. Основные социо-эколого-экономические свойства земли и их влияние на регулирование использования зе-

мельных ресурсов // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. — 2011. — №4. — С. 117–122.

4. Овчинникова Н.Г. Организационно-территориальные аспекты использования земельных ресурсов // Инженерный вестник Дона, 2011. — Т. 17. — №3. — С. 236–240.

5. Овчинникова Н.Г. Использование и охрана земельных ресурсов в системе рационального землепользования // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 2011. — №6 (78). — С. 83–91.

6. Овчинникова Н.Г., Алиева Н.В. Территориальные условия организации использования земельных ресурсов // Инженерный вестник Дона. — 2012. — №3 (21). — С. 836–839.

7. Овчинникова Н.Г., Алиева Н.В., Шипулин Я.В. Совершенствование социо-эколого-экономического механизма устойчивого развития сельских территорий в аграрном природопользовании // Инженерный вестник Дона. — 2013. — Т. 27. — №4. — С. 187.

8. Овчинникова Н.Г. Формирование методов организации использования земельных ресурсов в новых условиях хозяйствования / Terra economicus. — 2011. — Т. 9. — №3-3. — С. 71–74.

Поступила в редакцию

11 августа 2018 г.



Овчинникова Наталья Геннадьевна — кандидат экономических наук, доцент Донского государственного технического университета.

Ovchinnikova Natalya Gennadyevna — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Don State Technical University.

344022, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
1 Gagarin sq., 344022, Rostov-on-Don, Russia
Тел.: +7 (951) 493-48-92; e-mail: natali281280@yandex.ru



Алиева Наталья Владимировна — кандидат экономических наук, доцент Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А. К. Кортунова ФГБОУ ВО Донской государственной аграрный университет.

Alieva Natalya Vladimirovna — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Novocherkassk Engineering Meliorative Institute after A. K. Kortunov, FSBEI HE Donskoy State Agrarian University.

346400, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
111 Pushkinskaya st., 346400, Novocherkassk, Russia
Тел.: +7 (951) 493-48-92; e-mail: natali281280@yandex.ru
