

ЗОНИРОВАНИЕ КАК ВАЖНЫЙ ЭЛЕМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Ломоносова Виктория Александровна

студент, ФГАОУ ВО Белгородский государственный национальный исследовательский университет», РФ, г. Белгород

Соловьев Александр Борисович

научный руководитель, доцент, ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», РФ, г. Белгород

Совершение операций с землей (пожертвование и дарование, участок передается в пожизненное пользование с правом выкупа, участок передается в безвозмездное пользование, участок продается, покупается или сдается в аренду, субаренда или уступки права аренды, использование как залога при кредитных обязательствах) невозможно без установления территориальных зон и градостроительного регламента, так как земля должна использоваться в соответствии с ее целевым назначением.

Выделяют такое понятие, как целевое использование земель. Целевое назначение земельных участков – это перечень допускаемых направлений использования конкретного надела. На одних землях разрешается строительство зданий и сооружений, на других – выращивание сельскохозяйственных культур, на третьих – содержание домашнего скота, на четвертых – и то и другое, и т.д.

В зависимости от целевого назначения все земли РФ подразделяются на типы. Категории земельных участков описаны в ЗК РФ.

Для контроля за использованием земель используют особый градостроительный механизм – зонирование. Зонирование территории – это процесс разделения и организации определенной территории с целью оптимального использования ресурсов и удовлетворения различных потребностей, и в данной статье мы рассмотрим его сущность, цели и принципы, методы и инструменты, а также приведем примеры его применения и обсудим преимущества и недостатки данного подхода.

Основные задачи зонирования территории:

1. Определение функциональных зон

Зонирование позволяет разделить территорию на различные функциональные зоны (жилая зона, общественно-деловая зона, зона рекреационного назначения, зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур, зона специального назначения)

Это позволяет эффективно использовать пространство и ресурсы, а также обеспечить удобство и безопасность для жителей.

2. Учет природных условий

Зонирование учитывает природные условия, такие как рельеф, климат, почвы и гидрологические особенности. Это позволяет определить наиболее подходящие зоны для различных видов деятельности, учитывая их взаимодействие с окружающей средой.

3. Охрана окружающей среды

Зонирование помогает защитить природные ресурсы и экосистемы, определяя зоны с особыми условиями и требованиями для сохранения биоразнообразия и экологической устойчивости.

4. Рациональное использование ресурсов

Зонирование позволяет оптимизировать использование ресурсов, таких как земля, вода и энергия. Оно помогает определить наиболее эффективные способы использования ресурсов и уменьшить их потребление.

5. Учет социально-экономических потребностей

Зонирование учитывает потребности и интересы различных групп населения, таких как жители, предприниматели, туристы и другие. Оно помогает создать условия для удовлетворения их потребностей и развития социально-экономической сферы.

6. Планирование развития территории: Зонирование является основой для разработки планов развития территории. Оно помогает определить приоритеты и направления развития, а также создать условия для устойчивого и гармоничного развития территории.

В зависимости от назначения выделяют следующие виды зонирования:

- функциональное зонирование (зонирование, которое проводится на основании следующих параметров: целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств, то есть дифференциация территории по функциональному назначению);
- территориально-экономическое зонирование (подразумевает дифференциацию территории на зоны в соответствии с экономическими оценками; данные зоны являются, как правило, однотипными территориями, ограниченными естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они могут различаться этапами застройки, архитектурно-планировочными решениями, уровнями инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания и природными условиями).

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Следует различать понятия «зонирование» и «правовое зонирование». Если зонирование подразумевает деление территории на определенные зоны в соответствии с различными признаками, то правовое зонирование – это деятельность органов местного самоуправления в области разработки и реализации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований [3].

В разных странах суть зонирования отличается. Так, например, в США применяется одноэтапное зонирование, при котором одновременно учитываются все необходимые факторы, чаще всего зонирование применяется для разделения на зоны пустых, еще не застроенных, территорий с целью их дальнейшей застройки или продажи. В западно-европейских странах существует высокая степень детализации при осуществлении зонирования, высокая самостоятельность органов местного самоуправления в вопросах зонирования. Кроме этого, в европейских странах применяется двухуровневая система зонирования: вначале разрабатываются общие схемы и зоны на государственном уровне, а затем осуществляется детализация органами местного самоуправления. В России правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Для категории земель населенных пунктов зонированием территорий будет отнесение земельных участков к территориальным зонам в соответствии с градостроительными регламентами

Таким образом, можно сделать вывод, что зонирование территорий является важным элементом в системе земельных отношений и отношений недвижимости, так как определение зон напрямую влияет на стоимость земли и располагающихся на ней объектов недвижимости.

Кроме того, зонирование является основным методом гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства и служит формой контроля за использованием земель. Итоговым документом зонирования является генеральный план, в котором отражаются: перспективы развития территории в целом и отдельных зон, а также размещение основных центров территорий. Его главной задачей является создание коммуникационного каркаса, формирование системы природного комплекса на основании оценки ресурсов и прогнозов развития.

Однако установленные ранее зоны в современных условиях являются устаревшей информацией, поэтому необходима разработка новых норм и правил по осуществлению зонирования территорий.

Список литературы:

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости. Учебник. - АНО "ИПЭВ", 2010г. - 304 с.
2. Схема планировки сельского населенного пункта. Методические указания к практическим занятиям по дисциплине «Кадастр и планировка населенных мест» для студентов направления «Землеустройство и кадастры». - Н.Новгород, ННГАСУ, 2010. - 27 с.
3. Система муниципального управления. Под ред. Зотова В.Б. СПб.: 2005. - 493 с.