

О ФОРМАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

**ABOUT THE FORMS OF TERRITORIAL MANAGEMENT OF REAL ESTATE AT
THE MUNICIPAL LEVEL**

УДК 365.46

Иоселиани Г.Д., бакалавр по направлению 38.03.02 «Менеджмент», ГУЗ

Корнеева М.И., студент 3-го курса по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», ГУЗ

Giorgi D. Ioseliani, G.ioseliani2017@yandex.ru

Maria I. Korneeva, korneeva.mk@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются основные формы территориального управления недвижимостью, применяемые в настоящее время на муниципальном уровне в Российской Федерации. Выделено три основные формы: схемы территориального планирования, генеральные планы, правила землепользования и застройки. Проанализированы основные аспекты пространственного развития, которые закрывают все перечисленные формы. По результатам анализа выявлена проблема, связанная с тем, что в правовом поле территориального управления недвижимостью приоритет отдан вопросам расширения территорий городских населенных пунктов. При этом учет природных факторов весьма условен.

Annotation

The article considers the main forms of territorial management of real estate, currently applied at the municipal level in the Russian Federation. Three main forms are highlighted: territorial planning schemes, general plans, land use and development rules.

The main aspects of spatial development that close all the listed forms are analyzed. According to the results of the analysis the problem is revealed, connected with the fact that in the legal field of territorial management of real estate the priority is given to the issues of expansion of territories of urban settlements. At the same time, the consideration of natural factors is very conditional.

Ключевые слова: территориальное управление недвижимостью, муниципальные образования, территориальное планирование, пространственное развитие

Keywords: spatial real estate management, municipalities, spatial planning, spatial development

В настоящее время в муниципальных образованиях Российской Федерации территориальное управление недвижимостью представлено следующими формами:

- территориальное планирование;
- разработка и применение Генеральных планов;
- разработка правил землепользования и застройки и контроль их соблюдения.

Территориальное планирование представляет из себя планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения. Оно направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации определяет территориальное планирование как действия, направленные на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из

совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований [1].

Цели и задачи территориального планирования определяются на основе следующих общепринятых принципов и подходов к планированию пространственного развития:

– устойчивого развития территорий, предусматривающего обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека;

– взаимного согласования документов стратегического социально-экономического и территориального планирования;

учета всей совокупности внешних и внутренних факторов, определяющих конкурентные преимущества и ограничения социально-экономического и пространственного развития рассматриваемых территорий.

Цели территориального планирования показаны на рисунке 1.

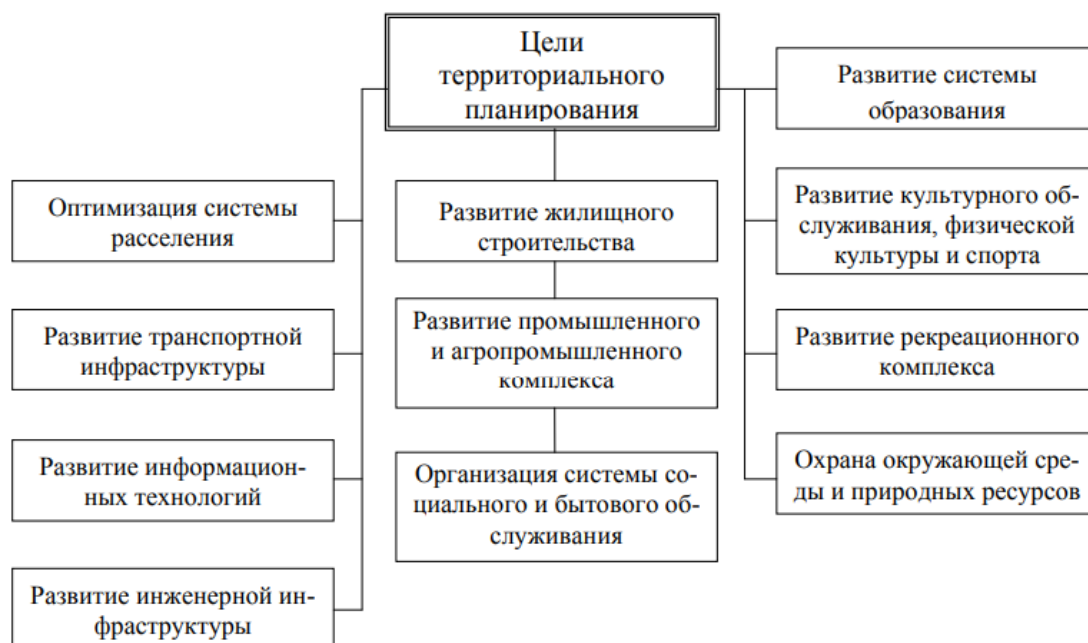


Рисунок 1 – Цели территориального планирования [2]

Схемы территориального планирования бывают федерального (общегосударственного) уровня, регионального и муниципального. Соответственно, схемы территориального планирования разрабатываются для территории страны, субъектов Федерации и для территорий муниципальных образований.

Другой формой территориального управления недвижимостью, применяемой на муниципальном уровне, являются генеральные планы. Сравнительно недавно генеральные планы разрабатывались только в отношении территорий городских населенных пунктов. Однако ст. 18 действующей редакции Градостроительного кодекса говорит о том, что генеральные планы разрабатываются для территорий городских округов [1]. В свою очередь, в состав территории городского округа могут входить не только территории населенных пунктов, но и иные территории между поселениями.

Генеральный план содержит:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- 3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
- 4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Третьей формой территориального управления недвижимостью, применяемой на муниципальном уровне, являются правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

Правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

ПЗЗ подготавливается с учётом действующих земельно-имущественных отношений и позволяют осуществлять архитектурно-строительное проектирование, строительство и реконструкцию объектов на принадлежащих собственникам земельных участках, которые прошли государственный кадастровый учёт.

ПЗЗ отражают текущее состояние конкретной территории, подробно описывая правила размещения объектов и строительства. Карты ПЗЗ детально отображают зонирование территории.

ПЗЗ содержат регламенты градостроения. По содержанию ПЗЗ и генплан схожи, включают и планы территорий, и текстовую часть для их описания.

Но фактически многие генпланы устарели и могут противоречить ПЗЗ. Но если генерального плана нет, то правила землепользования могут быть взяты за его основу.

Правильно составленные и обновляемые ПЗЗ отражают интересы жителей и застройщиков, разрешая земельные конфликты.

В настоящее время можно отметить тенденцию отхода от выделения ПЗЗ в отдельный документ. С декабря 2022 г. вступила в силу ст. 28.1 Градостроительного кодекса, которая вводит понятие «Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования» [1].

В частности, указанный документ должен включать положение о территориальном планировании и карты, подлежащие включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом состав материалов по обоснованию Единого документа, порядок подготовки и утверждения должны быть установлены Правительством Российской Федерации [1].

К Единому документу в обязательном порядке прикладываются материалы, отражающие пространственное положение границ населенных пунктов и территориальных зон.

Единый документ может разрабатываться как на территорию муниципалитета, так и на его часть, отдельные населенные пункты.

Изучение основных форм организации землепользования, применяемых в России в настоящее время, показало, что в правовом поле приоритет отдан вопросам расширения территорий городских населенных пунктов. При этом учет природных факторов весьма условен. Между тем, природная составляющая играет значительную роль в формировании благоприятного облика территории, комфортной и экологически безопасной среды обитания человека, а также в сельскохозяйственном производстве.

Наряду с тем, что Земля является пространственной основой (для размещения сооружений и сооружений), она является и средством производства. Более того, в агропромышленном секторе экономики земля играет роль основного средства производства, так как одно из ее свойств – плодородие – напрямую влияет на объемы производимой сельскохозяйственной продукции. Хотя в других отраслях земля и ее плодородие не имеют такой характеристики, она является не только важным средством производства в хозяйстве, но и надежным активом и капиталом.

Поэтому в мировой практике земля включается в понятие «основной капитал», а отсутствие у нее материального и морального износа делает акцент на ее изучении скорее как «экономического ресурса-капитала», чем как «природного ресурса», «объекта недвижимости» и объекта хозяйственной деятельности. Данная идея позволяет, во-первых, сформировать научные взгляды на систему землепользования и его экономический механизм, во-вторых, внедрить в процесс использования земельных ресурсов методы стимулирования эффективного использования земельных ресурсов посредством применения методов действенного экономического механизма и, в-третьих, научно обосновать сферу интересов собственника земли и землепользователей [2].

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ: принят Гос.Думой 22.12.2004: по состоянию на 30.03.2023 / [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Алтиев, А.С. Тенденции развития и научно-теоретические основы системы землепользования [Текст] / Алтиев А.С. // Scientific progress. – 2022. – № 2. – С. 330-335.

3. Алтухов, А.И., Мурашева, А.А., Столяров, В.М., Цыпкин, Ю.А. и др. Управление земельными и другими природными ресурсами. – М.: ООО «Научный консультант», 2020, – 716 с.

References

1. Town-planning code of the Russian Federation from 29.12.2004 № 190-FZ: adopted by the State Duma 22.12.2004: as of 30.03.2023 / [Electronic resource]. Access from the reference-legal system "Consultant Plus".

2. Altiev, A.S. Trends of development and scientific-theoretical bases of the land use system [Text] / Altiev A.S. // Scientific progress. - 2022. - № 2. - С. 330-335.

3. Altukhov, A.I., Murasheva, A.A., Stolyarov, V.M., Tsyppin, Yu.A. et al. Management of Land and Other Natural Resources. - Moscow: LLC "Scientific Consultant", 2020, - 716 p.