

**Тулеубаева Г. Ж.**

*Докторант PhD Евразийского национального университета  
им. Л.Н. Гумилева, г. Астана, Казахстан*

### **Роль зонирования в организации рационального использования земель населенных пунктов**

Одной из важных задач земельного законодательства является повышение эффективности зонирования земель в качестве инструмента государственного управления земельными ресурсами населенных пунктов. Попытки решения проблем зонирования земель населенных пунктов в рамках лишь градостроительного законодательства представляются малоперспективными. Определение понятия, содержания, роли и места зонирования земель необходимо рассматривать в контексте общей системы государственного управления земельными ресурсами, то есть во взаимодействии с территориальным планированием и нормированием использования земельных ресурсов, государственным земельным и градостроительным кадастром, государственной кадастровой оценкой земель, разработкой градостроительной и землеустроительной документации.

Правовое регулирование территориального зонирования является дополнительным по отношению к подразделению земель на категории способом определения правового режима земель, как правило, в пределах земель поселений.[1] Зонирование является обязательным действием при планировании развития территорий.[2] На основе территориального зонирования уточняются и детализируются правила использования и охраны земель, определяется правовой режим объектов недвижимости, которые на них находятся, регулируются условия хозяйственной деятельности в публичных интересах.

Социальное назначение зонирования – способствовать улучшению здоровья, повышению безопасности и благосостояния населения. Главным средством достижения этих целей является разделение несовместимых направлений использования земли. В карте зонирования указывается комплекс допустимых вариантов использования земли по каждому участку города.[3]

Задачей зонирования является выявление свойств территорий, благоприятствующих либо осложняющих и ограничивающих использование земель по соответствующему целевому назначению.

Зонирование осуществляется на уровне административного района на основе комплексной оценки природных и социально-экономических условий и проводится по решению местного исполнительного органа за счет бюджетных средств. При этом основной учетной единицей при

формировании зоны является кадастровый квартал, сформированный в границах сельхозпредприятий до их разгосударствления и реформирования и принятый при проведении земельно-кадастрового зонирования.[4]

Зонирование как способ правового регулирования использования земель и объектов недвижимости на них определяется в градостроительном законодательстве в качестве правового зонирования, т.е. деятельности местных исполнительных органов в области разработки и реализации правил застройки территорий городских и сельских населенных пунктов. Территориальное зонирование - это деятельность соответствующих органов в сферах планирования градостроительной деятельности и регулирования застройки территорий по комплексному регулированию создания, использования объектов недвижимости и использования земельных участков путем подразделения территорий на соответствующие зоны.

Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

Зонирование земель населенных пунктов основывается на принципах целостности (системности), оптимизации (баланс интересов участников), экономической обоснованности, иерархичности, публичности, (участие граждан и их объединений), обязательного (статус параметров) характера, управляемости.[5]

По мнению В.Л. Беляева принцип управляемости требует установления адекватности системы зонирования земель и механизма управления зонированием. Исходя из этого, а также из функционального распределения полномочий управляющих органов, должна строиться организационная структура управления зонированием. В данном случае наиболее актуальными являются полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в области государственного управления земельными ресурсами - землеустройства, градостроительства, государственного земельного кадастра, оценки земель. Оперативное руководство, текущая координация и мониторинг организации и результатов зонирования ложится на местные органы, которые в целом ответственны за планирование и проектирование использования земель конкретного поселения. Государственные функции, в свою очередь, не должны ограничиваться контролем на стадии «эксплуатации», а

охватывают и начальную фазу (обеспечение зонирования кадастровой, в том числе оценочной информацией), а также экспертизу документации по зонированию, участие в координации работ и зональном регулировании землепользования. Эффективное взаимодействие органов и служб в ходе зонирования земель предполагает четкое нормативное разделение их полномочий, которое будет достигнуто с завершением трансформации организационной системы в области управления земельными ресурсами.

Важное значение в определении оптимального правового режима имеет четкое определение в земельном законодательстве соотношения категории «целевое назначение», «целевое использование», «разрешенное использование». Представляется, что целевое назначение - это атрибут земельного участка, определяющий меру должного поведения- основную обязанность, при неисполнении которой для собственника или землепользователя могут возникнуть неблагоприятные последствия; целевое использование – это реализация обязанности использования земельного участка по целевому назначению; а разрешенное использование – это пределы прав собственника или землепользователя по использованию земельного участка в целях, дополнительных к основному целевому назначению.

-

#### Литература:

1. Балезин В.П. Правовой режим земель населенных пунктов. М.,1980. С. 22.
2. 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. – С.7
3. О' Салливан А. Экономика города. – 4-е изд.: Пер. с англ. – М.: ИНФРА – М, 2002. - XXVI, 706 с. - (Серия «Университетский учебник»). С. 298
4. Рекомендации по составлению районных схем зонирования земель для целей налогообложения. Астана, 2002 год//Разработаны под руководством Председателя Агентством Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами к.с.-х.н. Оспанова Б.С.
5. Беляев В.Л. Экономико-правовое регулирование зонирования земель городов и иных поселений//Землеустроительная наука - Российским реформам, Сборник докладов, Том 1, М., 2001. С.46-51