

УДК 711.5

АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВА ПЕРЕХОДА К ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ

Чурсин А.И., Тихонова Е.А., Косматова А.О.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,
Пенза, e-mail: office@pguas.ru

В работе был проведен анализ существующего законопроекта об изменении категории земель и их целевого назначения, который предложен Минэкономразвитием России, предусматривающий переход от деления земель на категории к территориальному зонированию. Новый законопроект существенно изменяет общие принципы и систему земельного и градостроительного законодательства. Его целью является создание условий для единого порядка установления разрешенного использования земельных участков, а также развитие системы планирования территории. Земельный кодекс РФ предусматривает деление земель по целевому назначению на семь категорий, а в проекте, планируется подразделить земельные участки на четырнадцать территориальных зон. В целом законопроект носит прогрессивный характер. Переход к территориальному зонированию исправит недостатки установленного правового режима земель, которые связаны с делением их на категории.

Ключевые слова: территориальное зонирование, категории земель, земля, законодательство, законопроект, земельный участок

ANALYSIS AND PROSPECT OF TRANSITION TO TERRITORIAL ZONING

Chursin A.I., Tikhonova E.A., Kosmatova A.O.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: office@pguas.ru

In work the analysis of the existing bill of change of category of lands and their purpose which is offered by Minekonomrazvity to Russia, the providing transition from division of lands into categories to territorial zoning was carried out. The new bill significantly changes the general principles and system of the land and town-planning legislation. Its purpose is creation of conditions for a uniform order of establishment of the allowed use of the land plots, and also development of system of planning of the territory. The land Russian Federation codec provides division of lands on purpose on seven categories, and in the project, is planned to subdivide the land plots into fourteen territorial zones. In general the bill has progressive character. Transition to territorial zoning will correct shortcomings of the set legal regime of lands which are connected with their division into categories.

Keywords: territorial zoning, categories of lands, earth, legislation, bill, land plot

Земля занимает особое место среди других природных ресурсов, выступая в роли базиса для осуществления любой деятельности человека.

Поэтому земля, процесс ее использования, возможность осуществления с ней разного рода сделок требует значительно более жесткого правового регулирования в сравнении с другими видами доступных человеку ресурсов.

Цель исследования: проведение анализа законопроекта, предложенного Минэкономразвитием России, предусматривающий переход от деления земель на категории к территориальному зонированию.

Методы исследования: изучение и анализ законопроектов и материалов сети Internet.

Законодательство тесно связывает вопросы отнесения участков к определенной категории земель с их целевым назначением. Так, деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требо-

ваниями законодательства, является одним из основных принципов современного отечественного земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Таких категорий семь:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

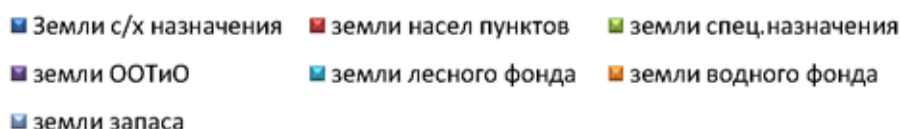
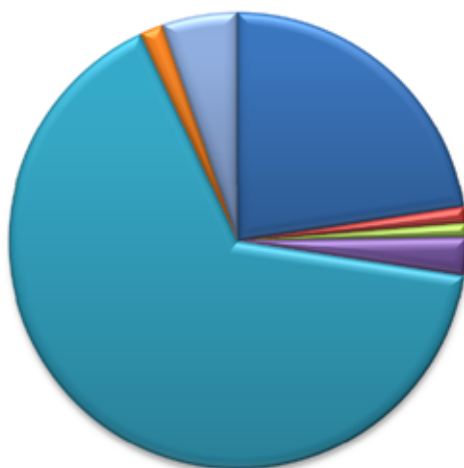
На 1 января 2013 года все земли Российской Федерации (всего 1,71 млрд га, рис.1) распределились по категориям следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения (386,14 млн га);
- земли населённых пунктов (19,89 млн га);

- земли спец. назначения (16,9 млн га);
- земли особо охраняемых территорий и объектов (ООТиО) (46,07 млн га);
- земли лесного фонда (1,12 млрд га);
- земли водного фонда (28,04 млн га);
- земли запаса (90,86 млн га).

Территориальные зоны планируется подразделить на следующие виды:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- зоны сельскохозяйственного назначения;
- зоны огородничества и садоводства;



Распределение земель РФ по категориям на 1 января 2013 г.

К настоящему времени указанные категории отражают объективно сложившиеся основные функции земли в различных сферах (сельскохозяйственное производство, территория для организации поселений, обеспечение охраны окружающей среды, использование природных ресурсов, прочно связанных с землей, и др.).

Переход к территориальному зонированию исправит недостатки установленного правового режима земель, которые связаны с делением их на категории.

Минэкономразвития России подготовило законопроект, предусматривающий переход от деления земель на категории к территориальному зонированию. Документ внесен Правительством РФ на рассмотрение Госдумы.

Этим законопроектом предлагается изменить существующий порядок установления правового режима земель, опирающийся на институты их категорий. Осуществлять отмену деления земель на категории планируется при условии завершения на всей территории России разработки и утверждения документов территориального зонирования, определяющих разрешенное использование земельных участков.

- зоны рекреационного назначения;
- производственные зоны;
- зоны энергетики;
- зоны транспорта;
- зоны связи;
- зоны обеспечения космической деятельности;
- зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка;
- зоны коммунально-инженерной инфраструктуры;
- зоны специального назначения;
- зоны запаса.

Законопроект планирует вступить в силу с 1 января 2018 года.

До 1 июля 2016 г. органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации должны обеспечить установление границ особо ценных сельскохозяйственных земель, для того чтобы исключить их застройку и иное ненадлежащее использование.

До 1 июля 2017 г. Субъекты Российской Федерации обязаны обеспечить разработку и утверждение сельскохозяйственных регламентов.

До 1 января 2020 г. Органы местного самоуправления поселения или городского округа обязаны внести изменения в ПЗЗ

в части приведения установленных видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

Инициатива перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию обсуждается уже несколько лет. Минэкономразвития еще в 2009 году заявило о желании перейти от института категоричности земли к документам территориально-зонирования.

Директор Департамента земельной политики, имущественных отношений и госсобственности Минсельхоза России Виктория Абрамченко отмечает. «Совет Федерации оценивает принятие данного законопроекта «как несвоевременное и не отвечающее задачам развития экономики страны».

Президент Российского зернового союза Аркадий Злочевский не видит в законопроекте целесообразности, однако признает, что от категорий нужно уходить, так как они являются барьером на пути унификации стоимости земельных ресурсов. Он добавил, что категории – уникальное изобретение, которое применяется только в России, Белоруссии и Казахстане.

Предполагается, что принятие соответствующего федерального закона позволит:

- укрепить институт собственности;
- создать условия для единообразного порядка установления разрешенного использования земельных участков;
- упростить систему управления земельными ресурсами и строительным комплексом;
- сократить количество споров, в том числе судебных, в связи с противоречиями,

возникающими при определении разрешенного использования земельного участка, устанавливаемого в соответствии с градостроительными документами (документами зонирования) и в соответствии с видами деятельности, допустимыми в пределах определенной категории земель.

Заключение

Можно сказать, что в целом законопроект носит прогрессивный характер и может упростить и усовершенствовать сложившуюся в РФ систему управления земельно-имущественными и градостроительными отношениями, в том числе сократить административные процедуры при предоставлении земельных участков для строительства.

Список литературы

1. Крамова Т.В. Переход от деления земель на категории к территориальному зонированию // Вестник Росреестра – 2014. – № 2 (20) – С. 36-43.
2. Липски С.А. О целевом назначении земельных участков и делении земельного фонда на категории в современных условиях // Право и инвестиции – 2011. – № 2 (47).
3. Экспертное заключение по проекту федерального закона «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию»: Принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 23 декабря 2013 г. № 125-4/2013.
4. Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации [электронный ресурс] – URL: <http://ac.gov.ru>.
5. Википедия [электронный ресурс] – URL: <https://ru.wikipedia.org>.
6. Гарант. Информационно – правовой портал [электронный ресурс] – URL: <http://www.garant.ru>.
7. Консультант Плюс [электронный ресурс] – URL: <http://www.consultant.ru>.
8. Министерство экономического развития Российской Федерации [электронный ресурс] – URL: <http://www.economy.gov.ru>.
9. Новости Интерфакс [электронный ресурс] – URL: <http://www.interfax.ru>.
10. Фракция «Единая Россия» Государственной Думы [электронный ресурс] – URL: <http://www.er-duma.ru>.