

## **Зонирование территорий как инструмент управления региональным развитием**

О.А. Лыкова

Один из механизмов управления недвижимостью и роль государства на земельных рынках различных населенных пунктов заключаются в зонировании территорий. Общепринято, что недвижимость передается тому, кто готов заплатить за нее самую высокую цену, т.е. государство отсутствует на рынке объектов недвижимого имущества. Но так полагать было бы неверно, поскольку при экономическом анализе недвижимости, необходимо учитывать, что любой материальный объект имеет две основные формы своего существования - пространство и время, и следовательно будет обязательным анализ влияния пространства. Для недвижимости данное требование имеет особое значение, поскольку все объекты недвижимого имущества существуют в особом организованном пространстве, представляющем собой территории (от латинского «terra» – земля) расселения людей, ограниченные по различным признакам части земной поверхности. При управленческом анализе недвижимости в качестве таких пространственных рамок выступают чаще всего границы населенных пунктов.

Так как Российскую Федерацию можно отнести к государству высоко урбанизированному, то актуальность и приоритет в решении вопросов управления недвижимостью в муниципальных образованиях связаны со спецификой земель населенных пунктов. Сеть населенных пунктов в России составляет 1091 город [1] и около двух тысяч менее крупных населенных пунктов. Плотность застройки и обеспеченность делают земли этой категории потенциально максимально доходными, главным образом из-за их теснейшей связи с размещаемыми на них зданиями и сооружениями. Причем на землях населенных пунктов размещены объекты недвижимости, имеющие наибольшие показатели удельной капиталоемкости и уровня налогооблагаемой базы, которые отличают многофункциональность и

концентрацию промышленной и жилой застройки. На этих землях проживает 74,1% населения, находится 77,1% жилищного фонда и 78,2 % основных производственных фондов страны [2]. Поэтому сам механизм управления недвижимостью очень специфичен и основан на расширении полномочий местного самоуправления, введении платности землепользования, тесной связи составляющих единого объекта недвижимости: земельного участка и объекта капитального строительства.

Органы местного самоуправления используют целый комплекс механизмов управления недвижимостью. В большинстве населенных пунктов России имеются карты зонирования, накладывающие определенные ограничения на территориальное размещение различных видов деятельности. С помощью зонирования местная власть решает основные проблемы, касающиеся различных механизмов управления недвижимостью. А именно:

- определяет цели управления региональной системой объектов недвижимости;

- выявляет, как эти механизмы управления недвижимостью сказываются на региональном рынке недвижимости;

- определяет, какие законодательные основы зонирования и других механизмов управления недвижимостью действуют в настоящее время.

Даже, несмотря на то, что управление недвижимостью, осуществляемое государственными ведомствами, редко бывает эффективным, тем не менее, у правительства Российской Федерации есть четкая роль, состоящая в обеспечении условий, при которых ресурсы, представляющие социальную и культурную ценность в широком смысле слова, такие, например, как ландшафты, многообразие форм биологической жизни, территории, имеющие историческую или культурную ценность не были безвозвратно утрачены в результате недальновидной деятельности человека. Проблемы пространственного развития Российской Федерации должны рассматриваться в тесной взаимосвязи с государственной (национальной) стратегией устойчивого развития страны, включая

комплексное поэтапное решение экологических, социальных, экономических задач на трех основных уровнях: федеральном, субъектно-федеральном, местном (муниципальном). Для достижения этих целей необходимо в первую очередь уделять внимание сути имущественных прав на недвижимое имущество и соответствующих институтов управления недвижимостью, обеспечивающих их применение, но, кроме того, может повлиять необходимость во введении в действие специальных правовых норм.

Влияние на окружающую среду чаще всего можно контролировать, если имущественные права построены таким образом, что их применение способствует бережному использованию природных ресурсов. Это может быть обеспечено путем предоставления прав органам местного самоуправления, которые могут контролировать внешние факторы, связанные с использованием недвижимости или принятия решения, в соответствии с которым, имущественные права, как физических лиц, так и юридических лиц становятся предметом определенных ограничений или решений, предусматривающих поощрение за надлежащее обращение с недвижимым имуществом.

Как один из механизмов управления недвижимостью, территориальное зонирование впервые возникло в США в 80-е годы XIX века. Первые распоряжения по зонированию были приняты в Сан-Франциско в пользу богатых, чтобы исключить соседство с бедными (отделение там живущего китайского населения). Закон о зонировании был принят после признания неконституционной открытой сегрегации. В соответствии с законом запрещалось открывать прачечные в определенных районах. Закон о зонировании не противоречил конституции, поскольку стоял на страже общественного блага, запрещая нежелательное использование земли в определенных жилых районах. Так как большинство прачечных содержали китайцы, закон о зонировании стал законным орудием сегрегации [3].

В России до недавнего времени целевое назначение недвижимости было главным критерием при определении правового режима земельных

участков. Изменение характера регулирования земельно-имущественных отношений привело к формированию в России новых экономических механизмов управления недвижимостью, в том числе территориального зонирования. Поэтому учет опыта стран с развитой системой территориального зонирования весьма полезен. Нередко под территориальное зонирование маскируются экономические привилегии, что тем самым способствует появлению коррупции и вмешательству в процесс принятия решений. Эта проблема имеет особое значение для России в последнее время, поскольку государство слишком часто использует необходимость в обеспечении надлежащего регулирования использования недвижимости. Когда коррумпированные чиновники получают право действовать по своему усмотрению, положение собственников недвижимости в России решительным образом ухудшается, и при этом общество не получает качественной очевидной пользы.

В основу зонирования и других форм управления недвижимостью в России должна быть положена четкая оценка потенциальных возможностей необходимых, для их реализации, связанных с ним затрат, а так же способа распределения как затрат, так и выгод. Неспособность такую оценку воспроизвести означает, что введенные централизованно нормативные акты при имеющихся потенциальных возможностях оказываются невыполнимыми, и это обуславливает высокие затраты, которые особо тяжелым бременем ложатся на плечи малоимущих граждан, или эти акты превращаются в источник коррупции. В России слишком мало уделяется внимание вопросу обеспечения механизмов, позволяющих органам местной власти справляться с такого рода внешними факторами более централизованными и менее дорогостоящими способами.

#### **Литература:**

1. Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. [Текст] // М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – с. 16.

2. Ленкин, С.Л. Особенности развития земельного рынка России [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.yurclub.ru/docs/civil/article361.html> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
3. О'Салливан А. Экономика города // 4-е изд.: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2002. XXVI. – с. 298.
4. Cribbet J.E., Johnson C.W. Principles of the Law of Property // Third edition. N. Y., 1989. - P. 430.
5. Developments in the Law-zoning // Harvard Law Rev. - V.19. - № 7. - p. 1593.
6. Чешев А.С. Титарева М.Н. Влияние различных факториальных значений на оценочные показатели земельных ресурсов [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2012, № 4. - Режим доступа <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1169> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
7. Brandao, A.S.P., Feder, G., Frischtak, C., Regulatory Policies and Reform: A Comparative Perspective // Washington, 1995. - p. 73.
8. Malpezzi S. // Regional Science and Urban Economics, 1998, - V. 28, № 6. - p.773.
9. Jodha N.S. Property Rights and Development. // Washington, 1996. - p.58.
10. Миргородская, Е.О., Шеина, С.Г. Зонирование экономического развития региона: методологические и методические подходы к анализу территории [Текст] // TERRA ECONOMICUS. – Ростов н/Д, 2012.– Вып.2 – № 12 – С. 173-178.
11. Овчинникова, Н.Г., Алиева, Н.В. Территориальные условия организации использования земельных ресурсов [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2012, № 3. - Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/998> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.