

УДК 528.44

## **РАЗВИТИЕ ПРИНЦИПОВ КОНЦЕПЦИИ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

*Алексей Евгеньевич Мальцев*

Алтайский государственный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Ленина, 61, магистрант, кафедра экономической географии и картографии, тел. (3852)29-12-75, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

*Татьяна Николаевна Жигулина*

Алтайский государственный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Ленина, 61, кандидат экономических наук, заместитель декана географического факультета, доцент кафедры экономической географии и картографии, тел. (3852)29-12-75, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

*Виктория Игоревна Серебрякова*

Алтайский государственный аграрный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Красноармейский, 98, студент, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

Дается краткий анализ организации ограничительного (рестриктирующего) землепользования в Российской Федерации, обосновывается недостаточная проработанность механизма организации и использования ЗОУИТ, а также предлагаются принципы управления развитием на территориях ЗОУИТ.

**Ключевые слова:** ограничительное (рестриктирующее) землепользование, кадастр, земельные отношения, правовой механизм регулирования, принципы управления развитием.

## **DEVELOPMENT OF THE PRINCIPLES OF THE CONCEPT OF DEVELOPMENT MANAGEMENT IN THE TERRITORIES OF ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS OF USE OF TERRITORIES**

*Alexey E. Maltsev*

Altai state University, 656049, Russia, Barnaul, Lenina avenue, 61, a graduate student, chair of economic geography and cartography, tel.: (3852)29-12-75, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

*Tatiana N. Zhigulina*

Altai state University, 656049, Russia, Barnaul, Lenina avenue, 61, candidate of economic Sciences, Deputy Dean of geographical faculty, Professor of economic geography and cartography, tel.: (3852) 29-12-75, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

*Victoria I. Serebryakova*

Altai state agrarian University, 656049, Russia, Barnaul, Krasnoarmeysky avenue, 98, student, e-mail: [TNZhigulina@yandex.ru](mailto:TNZhigulina@yandex.ru)

A brief analysis of the organization restrictive (restricteduser) land use in the Russian Federation, proves inadequate arrangement and use of SOIT and offers principles of development management in the territories SOIT.

**Key words:** restrictive (restrictive) land management, cadastre, land tenure, legislation, principles of development management.

Согласно требованиям современного кадастрового законодательства, к 2022 году на территории Российской Федерации должны будут установлены и внесены в кадастр границы всех зон с особыми условиями использования территорий. Если это произойдет общая площадь земель зон с особыми условиями использования территорий составит 7-11% от общего земельного фонда страны.

Территории, отграниченные как зоны с особыми условиями использования территорий, не будут ограничены в обороте, однако должны будут использоваться на условиях соблюдения особого правового режима. В теории землепользования установление зон с ограничениями в использовании территорий сопровождается возникновением особенностей землепользования и экономических последствий (табл.).

*Таблица*

Особенности землепользования в условиях разных форм ограничений в использовании земель (по А.А. Варламову, С.А. Гальченко, 2012) [1]

Вид ограничения	Особенности землепользования	Экономико-экологические ограничения	Экономические последствия
Экологические ограничения	Обеспечение экологически устойчивого развития территорий  Сокращение потребления природных ресурсов	Ограничение производства сельского и лесного хозяйства  Запрет или ограничение использования природных ресурсов	Сокращение производства обычной продукции.  Повышение себестоимости промышленной, лесохозяйственной и сельскохозяйственной продукции  Производство экологически чистой, но более дорогой продукции
Технологические ограничения	Запрет на отдельные виды деятельности и технологии	Изменение технологии производства	Сокращение производства продукции
Техногенные и антропогенные ограничения	Вывод земельных участков из оборота  Ограничения в использовании земель  Использование	Прекращение производства  Ограничение производства.  Изменение специализации производства	Сокращение объемов производства продукции  Ухудшение качества продукции.

	загрязненных земель Консервация земель Трансформация сельскохозяйственных угодий	Ограничения в использовании земель Неиспользование земель Изменение структуры сельскохозяйственных угодий	Снижение урожайности Снижение качества продукции. Рост заболеваемости населения. Потеря продукции Потеря дохода
--	----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

При включении земель и расположенных на них объектов в состав зоны с особыми условиями использования территорий правообладатели сталкиваются с принудительным ограничением своих прав на размещение определенных объектов и ведение некоторых видов деятельности. Формально ЗК РФ [2] предусматривает право собственника имущества, которое оказалось в составе ЗОУИТ, на возмещение убытков, однако на практике этот механизм оказался слабо реализуемым.

Осуществление механизма организации землепользования ЗОУИТ не возможно без системы государственного земельного надзора за соблюдением условий правового режима использования земель в зонах с ограниченным использованием (рис.).

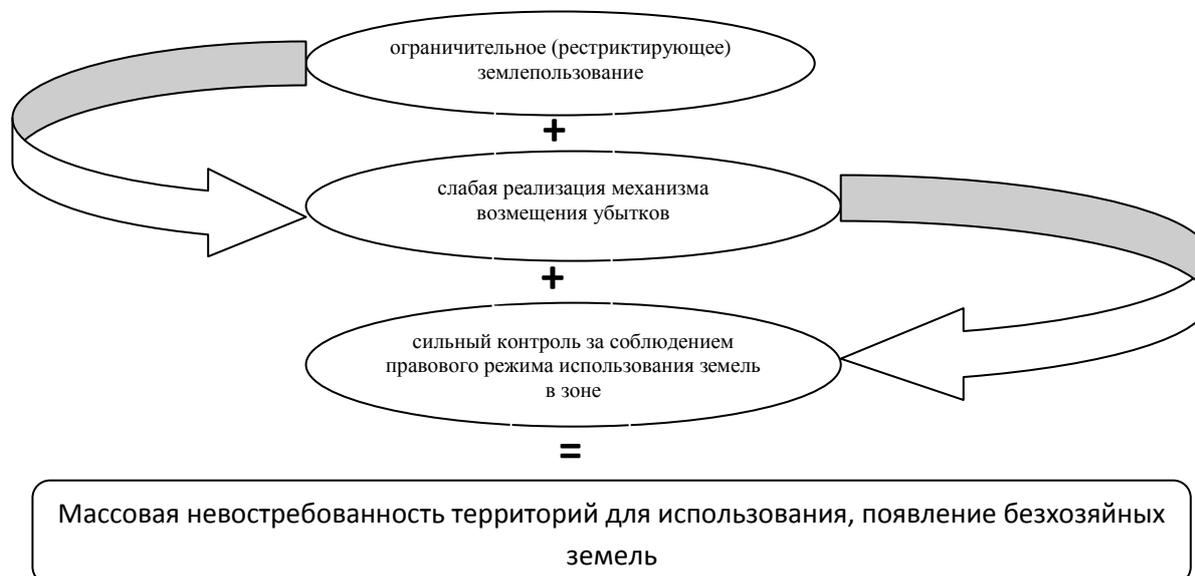


Рис. Социально-экономические последствия установления ЗОУИТ

Выходом из сложившейся ситуации должна стать такая организация использования земель, которая согласно общей теории землеустройства, должна строиться на принципах эффективности и устойчивости развития.

Эффективность землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий представляет собой систему учетных и

организационных действий, проводимых с целью получения определенного вида эффекта от использования земельных ресурсов в условиях ограничения хозяйственной деятельности.

С позиции управления развитием территорий процесс формирования ЗОУИТ следует рассматривать как управленческий процесс, включающий принятие управленческого решения, его реализацию и контроль за исполнением.

При принятии решения по формированию зон следует исходить из законодательных предпосылок, обязывающих органы государственной власти внести сведения в ГКН о границах таких зон до 2022 года, а также того факта, что сложившееся использование этих территорий будет сопровождаться экологическими рисками, экономическим ущербом и совокупными негативными социальными последствиями.

Основная идея концепции управления развитием ЗОУИТ заключается в такой организации их использования, которая не просто будет препятствовать появлению безхозных земель, но и способствовать организации периодического или постоянного использования таких территорий с получением какого-либо вида эффекта от их использования (экономического, экологического, социального).

Например, проявление негативных процессов в зонах затопления, подтопления не проявляется круглогодично и даже ежегодно, однако территории, потенциально подверженные этим негативным процессам будут выделены и, фактически, выведены из использования. По нашему мнению, управление развитием данных территорий возможно за счет внедрения принципов обоснованного зонирования, когда постройки, относящиеся к селитебной зоне будут вынесены за пределы зоны, а сооружения временного характера, которые в период действия стихии, возможно переместить будут расположены непосредственно в зоне. Не секрет, что большинство территорий, имеющих высокий рекреационный потенциал в условиях горной местности, располагаются в живописных, но потенциально затапливаемых или подтапливаемых территориях.

Следует заметить, что организация интенсивного использования всех без исключения ЗОУИТ не возможна, поскольку уничтожает саму идею ограничения в использовании, однако, правильным образом проведенная классификация существующих и потенциальных ЗОУИТ на предмет возможности организации их целенаправленного использования, способствующего эффективности их использования.

Таким образом, внедрение принципов управления развитием ЗОУИТ возможно в практику организации их использования, однако требует проведение подробной классификации и выделения различных категорий зон, где эти принципы могли бы быть реализованы в различной степени.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А. А. Варламова. – М.: КолосС, 2012. – 679.

2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001, № 136-ФЗ

© А.Е. Мальцев, Т.Н. Жигулина, В.И. Серебрякова, 2017